السياحة والإسكان

الفترة من ١/٨/٢٠٠٠

حتى يونية /٢٠٠٠

إعـــداد

مكتبة الأهـــرام للبحث العلمى



السياحة والإسكان

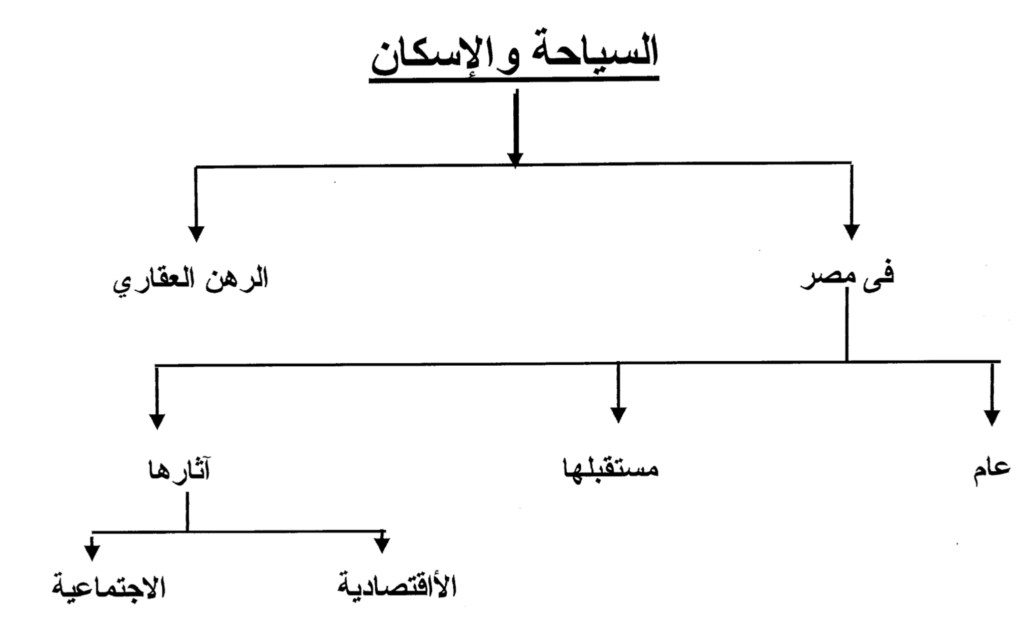
الفترة من ١/١/٢٠٠٠

حتى

يونيه /٢٠٠٠

إعـــــــداد

مكتبة الأهرام للبحث العلمي


السياحة والإسكان
فى مصر
الرهن العقاري
عام
مستقبلها
آثارها
الأأقتصادية
الاجتماعية

قائمة المصادر

أولا: الجرائد

الاهرام – العالم اليوم (٢٠٠٠)

ثانيا : المجلات

مجلة الاهرام الاقتصادى ٢٠٠٠

مجلة الحوادث ٢٠٠٠

ثالثا : الكتب

١ –	كتاب	الجغرافيا الاقتصادية	محمد خميس الزوكة	٢٠٠٠
٢ –	كتاب	التنمية الاقتصادية	محمد عبدالعزيز عجمية	٢٠٠٠

رابعا : الانترنت (الاهرام) ٢٠٠٠

فى مصر : عام

السياحة والاسكان

فى مصر: عام

م	عنوان المقال	كاتب المقال	المصدر	العدد	التاريخ	الصفحة
١	العوامل البشرية والحضارية	محمد خميس الزوكة	"كتاب"الجغرافيا الاقتصادية	—	٢٠٠٠	١
٢	السكان والتنمية	محمد عبد العزيز	"كتاب"التنمية الاقتصادية	—	٢٠٠٠	١٦
٣	مذبحة السياحة على باب الالفية الجديدة	جيهان العطيفى	الاهرام الاقتصادى	١٦٢٢	٢٠٠٠/٢/٧	٣٨
٤	مشكلة المشاكل فى السياحة هى الطيران	نجوى العربى	الاهرام الاقتصادى	١٦٢٢	٢٠٠٠/٢/٧	٤٣
٥	الوضع السياحى ظواهر وطفرات	نجوى العربى	الاهرام الاقتصادى	١٦٢٢	٢٠٠٠/٢/٧	٤٦
٦	البلتاجى و٧ اسئلة ساخنة	عصام رفعت	الاهرام الاقتصادى	١٦٤٠	٢٠٠٠/٦/١٢	٤٩
٧	مقترح لحل مشكلات التكدس فى القاهرة	محمد رياض	الانترنت	٤١٤٦٥	٢٠٠٠/٦/١٦	٥٤
٨	النسيج العمرانى قبل العمارة	على رأفت	الانترنت	٤١٤٦٥	٢٠٠٠/٦/١٦	٥٨
٩	أثر السياحة يفوق البيانات	عبد الرحمن عقل	الاهرام	٤١٤٤٩	٢٠٠٠/٧/٢٠	٦١

الموضوع الرئيسى :	السياحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	محمد خميس الزوكة
الموضوع الفرعى :	فى مصر	رقم العـــــدد :	—
المصـــــــدر :	كتاب الجغرافيا الاقتصادية	تاريخ الصـــدور :	٢٠٠٠

العوامل البشرية والحضارية

يعد الانسان فى الجغرافيا الاقتصادية هو العامل الانتاجى الاول ، فهو الذى يقوم بالعمل ، لذا يعطى لعناصر البيئة الطبيعية قيمتها ، ويكسبها اهمية ، ويعطى لوجودها معنى ، والانسان هو منتج السلع المختلفة ومستهلكها ، لذا يسعى فى كل مكان على سطح الكرة الارضية الى استغلال عناصر البيئة الطبيعية وتسخيرها لتوفير حاجياته المختلفة مستغلا فى ذلك قدراته و مكاناته المتعددة سواء الكمية او الكيفية ، لذا كان من الاهمية بمكان دراسة سكان العالم من حيث توزيعهم وقدراتهم التى تتوقف الى حد كبير على مستواهم الحضارى والمعيشى ، بالاضافة الى حالتهم الصحية والتعليمية مما يمكن من اعطاء صورة واضحة عن مدى توافر الايدى العاملة ونوعيتها ومستواها فى جهات العالم المختلفة ، وعن مدى العلاقة بين الانسان والارض التى يعيش عليها ، والى اى مدى يتوافر الغذاء فى الجهات المختلفة ، اذ انه من الضرورى تتبع العلاقة بين الزيادة السكانية والزيادة فى الطاقة الانتاجية .

توزيـــع السكـــان :

يختلف توزيع السكان من مكان لآخر على سطح الارض ، فيلاحظ ان هناك مناطق تتركز فيها اعداد كبيرة من السكان بينما يقل هذا التركيز فى مناطق اخرى ، فى حين يكاد ينعدم السكان فى مناطق ثالثة ، وهذا يعنى ان سكان العالم غير موزعين توزيعا عادلا فى المناطق المختلفة ، ويرجع ذلك الى عدة عوامل اهمها العوامل الطبيعية (كالمناخ ومظاهر السطح) التى تؤثر فى العمليات الانتاجية ، والموارد الطبيعية التى يمكن ان يستغلها الانسان وتعمل على تجمعه باعداد متباينة ، الى جانب العوامل البشرية التى تشمل المواليد والوفيات والهجرة التى تؤدى الى تباين معدلات نمو السكان فى الجهات المختلفة ، بالاضافة الى الحرف الانتاجية ومدى توافر

طرق ووسائل النقل وعدد آخر من العوامل(١) .

وبعد أن كان عدد سكان العالم ٣٦٣٥ مليون نسمة عام ١٩٧٠ أصبح ٤٨٣٠ مليون نسمة عام ١٩٨٥ ، ٢ر٥٢٩٤ مليون نسمة عام ١٩٩٠ ، ٥٧٣٤ مليون نسمة عام ١٩٩٥ يتوزعون على النحو الذى يبينه الجدول رقم (٥)(٢) .

جدول رقم (٥)

(عدد السكان بالمليون)

القارة او المنطقة	١٩٩٠ العدد	١٩٩٠ %	١٩٩٥ العدد	١٩٩٥ %
آسيـــا	٧ر٣١١٢	٨ر٥٨	٣٤٠٣	٣ر٥٩
أفريقيـــا	١ر٦٤٢	١ر١٢	٧٢١	٦ر١٢
أوربـــا	١ر٥٠٠	٥ر٩	٥٠٩	٩ر٨
أمريكا اللاتينية	٨ر٤٤٦	٤ر٨	٤٨١	٤ر٨
الاتحاد السوفيتى سابقا	٤ر٢٨٩	٥ر٥	٢٩٧	٢ر٥
أمريكا الشمالية	٧ر٢٧٥	٢ر٥	٢٩٢	١ر٥
الاوقيـانوسية	٤ر٢٧	٥ر٠	٢٨	٥ر٠
الجمـــلة	٢ر٥٢٩٤	١٠٠	٥٧٣٤	١٠٠

تبين أرقام الجدول رقم (٥) أن آسيا تتصدر القارات من حيث عدد السكان ، فقد بلغت النسبة المئوية لسكانها ٨ر٥٨٪ من مجموع سكان العالم

(١) للتوسع فى هذه الدراسة انظر :
(أ) محمد السيد غلاب ، محمد صبحى عبد الحكيم ، السكان ديموغرافيا وجغرافيا ، القاهرة ، ١٩٦٣ ، ص.ص ٢٣٢ ـ ٢٤٩ .
(ب) عبد الفتاح محمد وهيبه ، جغرافية الانسان ، بيروت ، ١٩٧٢ ، ص.ص ١٤٧ ـ ١٨٦ .

(2) Yearbook of Labour Statistic, N., International Labour office. Geneva, 1972, p. 9.

— U. N., World Population Trends and Prospects, (1950-2000), N. Y., 1971.

(النسب المئوية من حساب المؤلف) .

الموضوع الرئيسى :	السياحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	محمد خميس الزوكة
الموضوع الفرعى :	فى مصر	رقم العـــــدد :	—
المصـــــــــدر :	كتاب الجغرافيا الاقتصادية	تاريخ الصـــدور :	٢٠٠٠

عام ١٩٩٠ بعد أن كانت هذه النسبة ٥٦ر٥٪ من اجمالى سكان العالم عام ١٩٧٠ ، حيث زاد سكان القارة الاسيوية بمقدار ١٠٥٧ر٢ مليون نسمة خلال الفترة الممتدة بين عامى ١٩٧٠ ، ١٩٩٠ (أى بنسبة ٥١ر٤٪) ، وهى زيادة هائلة لم يحدث مثيل لها فى أى قارة أخرى مما كان له نتائج اقتصادية واجتماعية ستتعرض لها فيما بعد ، فى حين بلغت نسبتهم ٥٩ر٣٪ من جملة سكان العالم عام ١٩٩٥ .

وجاءت افريقيا فى المركز الثانى بين قارات العالم من حيث حجم السكان ، فقد بلغ عدد سكانها ٦٤٢ر١ مليون نسمة وهو ما يوازى ١٢ر٢٪ من جملة سكان العالم ١٩٩٠ ، بعد أن كان سكان القارة لا يتجاوز عددهم ٣٤٤ر٤ مليون نسمة عام ١٩٧٠ وبذلك زاد سكان [illegible] بنسبة ٨٦ر٤٪ خلال الفترة الممتدة بين عامى ١٩٧٠ ، [illegible]٩٠ [illegible] نسبة زيادة حدثت لسكان قارة فى العالم خلال الفترة قيد الدراسة ، بينما بلغت نسبة سكانها ١٢ر٦٪ من جملة سكان العالم عام ١٩٩٥ .

وجاءت أوربا فى المركز الثالث بين القارات من حيث عدد السكان بعد قارتى آسيا وافريقيا فقد بلغ عدد سكانها ٥٠٠ر١ مليون نسمة (٩ر٥٪ من سكان العالم) عام ١٩٩٠ فى حين كان عدد سكانها ٤٦٢ر١ مليون نسمة عام ١٩٧٠ ، ومعنى ذلك ان نسبة زيادة سكان القارة الاوربية لم تتجاوز ٨ر٢٪ خلال الفترة قيد الدراسة مما يعكس بطء نمو سكان القارة ، ومرد ذلك عدة أسباب يأتى فى مقدمتها ارتفاع مستواهم الحضارى واهتمامهم بتحديد النسل ، لذا تراوحت نسبة الزيادة السنوية للسكان فى أوربا بين ٣٦ر٠٪ — ٦١ر٠٪ تقريبا خلال هذه الفترة بينما تراوحت بين ٩١ر٢٪ — ٩٧ر٢٪ فى افريقيا ، بين ١٦ر١٪ — ٤٩ر٢٪ فى آسيا خلال نفس الفترة ، ولم تتجاوز نسبة سكان أوربا ٩ر٨٪ من جملة سكان العالم عام ١٩٩٥ .

واحتلت أمريكا اللاتينية المركز الرابع بين القارات فقد بلغ عدد سكانها ٤٤٦ر٨ مليون نسمة (٨ر٤٪ من مجموع سكان العالم) عام ١٩٩٠ — وهى نفس نسبة سكان القارة الى جملة سكان العالم عام ١٩٩٥ — بعد ان كان ٢٨٣ر٢ مليون نسمة عام ١٩٧٠ ، لذا زاد سكان القارة بنسبة ٥٧ر٧٪ خلال الفترة الممتدة بين عامى ١٩٧٠ ، ١٩٩٠ ، وهى أعلى نسبة زيادة لسكان قارة فى العالم سجلت خلال نفس الفترة بعد القارة الافريقية ، وقد ساعد على ذلك ارتفاع معدل الزيادة السنوية لسكان القارة خلال هذه الفترة والذى تراوح بين ٢ر٦٤٪ — ٢ر٦٦٪ .

الموضوع الرئيسي : السياحة والاسكان | اسم كاتب المقال : محمد خميس الزوكة
الموضوع الفرعي : في مصر | رقم العـــــدد : –
المصـــــدر : كتاب الجغرافيا الاقتصادية | تاريخ الصـدور : ٢٠٠٠

وجاءت دول الاتحاد السوفيتي السابق في المركز الخامس حيث بلغ عدد سكانها مجتمعة ٢٨٩٫٤ مليون نسمة (٥٫٥٪ من سكان العالم ١٩٩٠ بعد ان كان حوالى ٢٤٢٫٦ مليون نسمة عام ١٩٧٠) . ومعنى ذلك أن سكان الاتحاد السوفيتي السابق زادوا خلال الفترة قيد الدراسة بنسبة ١٦٫١٪ فقط . ورغم تزايد سكان دول الاتحاد السوفيتي السابق عام ١٩٩٥ عن عددهم عام ١٩٩٠ الا أن نسبتهم لم تتجاوز ٥٫٢٪ من جملة سكان العالم عام ١٩٩٥ ، واحتلت أمريكا الشمالية المركز السادس اذ بلغ عدد سكانها ٢٧٥٫٧ مليون نسمة (٥٫٢٪ من سكان العالم) عام ١٩٩٠ بعد أن كان ٢٢٧٫٥ مليون نسمة عام ١٩٧٠ . وبذلك زاد سكان القارة بنسبة ٢١٫١٪ فقط وهي أدنى زيادة سكان سجلت في قارة أو اقليم خلال الفترة الممتدة بين عامي ١٩٧٠ ، ١٩٩٠ بعد دول الاتحاد السوفيتي . في حين لم تتجاوز نسبة سكانها ٥٫١٪ من جملة سكان العالم عام ١٩٩٥ .

وجاءت الاوقيانوسية المركز الاخير بين قارات وأقاليم العالم من حيث حجم السكان حيث بلغ عدد سكانها نحو ٢٧٫٤ مليون نسمة وهو ما يعادل ٠٫٥٪ من مجموع سكان العالم عام ١٩٩٠ . ومع ذلك يزداد سكان الاوقيانوسية بشكل كبير فبينما بلغ عددهم ٣٫٢ مليون نسمة عام ١٩٦٥ أصبح ١٩٫٣ مليون نسمة عام ١٩٧٠ ، أى زاد سكان القارة بنسبة ٥٠٣٪ في مدى خمس سنوات (١٩٦٥ – ١٩٧٠) نتيجة للاعداد الكبيرة التى استقبلتها القارة من المهاجرين خلال هذه السنوات ، في حين بلغت هذه النسبة ٤١٫٩ خلال الفترة الممتدة بين عامي ١٩٧٠ – ١٩٩٠ ، ومرد ذلك تشجيع الهجرة الى هذه الجهات وخاصة الى استراليا ونيوزيلندا ، وجدير بالذكر ان معظم المهاجرين من فئات السن الصغيرة التى تتراوح بين ٢٠ – ٣٠ سنة ، وتشجع الحكومات هنا على زيادة النسل بهدف تزايد عدد السكان حتى تتمكن من استغلال الامكانات الاقتصادية الكبيرة التى تضمها هذه الجهات من العالم والتى تحتاج الى اعداد متزايدة من الايدى العاملة . وجدير بالذكر أن سكان الاوقيانوسية لم يتجاوز عددهم ٢٨ مليون نسمة (٠٫٥٪ من جملة سكان العالم) عام ١٩٩٥ .

ويختلف توزيع السكان من مكان لآخر داخل القارة الواحدة ، لذا يمكن تحديد أكثر جهات العالم ازدحاما بالسكان بأربع مناطق رئيسية هي :

١ – الجزء الجنوبى من قارة آسيا الذى يضم الهند وباكستان وبنجلاديش وسرى لانكا ونيبال واتحاد ميان ما (بورما سابقا) وتايلاند

وكمبوتشيا وماليزيا واندونيسيا ، ويشكل سكان هذا الجزء من آسيا ما يوازى ٤٦٪ من جملة سكان القارة ، اى ان هذا الجزء من القارة يضم اكثر من ربع سكان العالم .



شكل رقم (٧) سكان العالم (بالمليون نسمة)

ويتباين توزيع السكان هنا من نطاق لاخر الا ان الازدحام يبلغ اقصاه فى اودية انهار الجانج والسند والبراهمابوترا وايراوادي وسلوين وميكونج ، بالاضافة الى جزيرة جاوة . وتعد الهند اكثر دول هذا الجزء من القارة ازدحاما بالسكان فقد بلغ عدد سكانها ٩٣٦ر٥ مليون نسمة وهو ما يكون ٢٧ر٥٪ من جملة سكان القارة الاسيوية عام ١٩٩٥ .

٢ ـ الجزء الشرقى من قارة آسيا والذى يشمل الصين الشعبية واليابان وكوريا والصين الوطنية (تايوان) والفلبين وفيتنام وهونج كونج ولاوس وسنغافورة ومنغوليا ، ويكون سكان هذا الجزء ما يعادل ٤٨٪ من جملة سكان آسيا ، ٢٨٪ من اجمالى سكان العالم ، وتعد الصين الشعبية اكثر دول هذا الجزء من القارة ازدحاماً بالسكان فقد بلغ عدد سكانها ١٢٠٣ مليون نسمة وهو ما يوازى ٣٥ر٣٪ من اجمالى سكان العالم عام ١٩٩٥ .

٣ ـ قارة اوربا وخاصة الاجزاء الغربية منها حيث تنتشر المنشات

الصناعية والتعدينية المختلفة ، وقد بلغ عدد سكان القارة ٠ر٥٠٠ مليون نسمة اى ما يكون ٥ر٩٪ من اجمالى سكان العالم عام ١٩٩٠ فى حين بنحو ٥٠٩ مليون نسمة (٩ر٨٪ من سكان العالم) عـام ١٩٩٥ وتعـد المانيا وايطاليا اكثر دول القارة ازدحاما بالسكان ، فقد بلغ عدد سكان الاولى ٣ر٨١ مليون نسمة وهو ما يعادل ١٦٪ من جملة سكـان القارة ، بينما بلغ عدد سكان ايطاليا ٢ر٥٨ مليون نسمة اى ما يوازى ٤ر١١٪ من جملة سكان أوربا عام ١٩٩٥ .

٤ ـ الاجزاء الشرقية من قارة امريكا الشمـالية والتى تضم اساسا النطاق الجنوبى الشرقى من كندا ، والنطاق الشمالى الشرقى من الولايات المتحدة الامريكية ، وازدحام السكان هنا اقل من مثيله فى آسيا واوربا حيث لم تتعد نسبة السكان فى القارة ١ر٥٪ من اجمالى سكان العالم عام ١٩٩٥ .

والازدحام السكانى فى آسيا أوضح منه فى اى مكان آخر فى العالم ، فقد تبين من العرض السابق أن دولتان فى القارة وهما الصين الشعبية والهند تضمان حوالى ٨ر٦٢٪ من جملة سكان القارة ، بينما لم يشكل سكان كل من المانيا وايطاليا مجتمعين سوى ٤ر٢٨٪ فقط من سكان أوربا عام ١٩٩٥ ، ويرجع ذلك الى تركز معظم الموارد الطبيعية فى آسيا داخل عدد محدود من الدول مما عمل على ازدحامها بالسكان ، بينما تتوزع مثل هذه الموارد على عدد اكبر من دول القارة الاوربية مما قلل الى حد كبير من الازدحام الشديد للسكان فى عدد قليل من الدول ، بالاضافة الى تركز السكـان فى اجزاء محدودة من قارة آسيا لعظم المساحات غير الصالحة لسكنى الانسان سواء كانت صحراوية أو جبلية بينما تقل نسبة مثل هذه الاراضى فى أوربا وخاصة اذا قورنت بتلك الموجودة فى آسيا .

وفى امريكا الشمالية يزداد الازدحام السكانى فى الولايـات المتحدة الامريكية (٨ر٢٦٣ مليون نسمة) عنه فى كندا اذ بلغ عدد سكان الدولـة الاخيرة ٤ر٢٨ مليون نسمة عام ١٩٩٥ وهو ما يعادل ٧ر١٠٪ فقط من جملة سكان الولايات المتحدة الامريكية ، ويرجع ذلك الى ان الدولة الاخيرة أكثر جذبا للسكان المهاجرين لغناها الكبير بالموارد الطبيعية وتقدمها الحضارى ، بالاضافة الى أنها اقدم من حيث التعمير الحديث ، ومع ذلك تضم كندا موارد طبيعية هائلة تحتاج الى أعداد كبيرة من الايدى العاملة وشبكة جيدة من الطرق المختلفة لامكان استغلالها ، لذا ينتظر ازدياد عدد سكانها خلال السنوات القادمة سواء عن طريق الهجرة او عن طريق الزيادة الطبيعية .

الموضوع الرئيسى :	السياحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	محمد خميس الزوكة
الموضوع الفرعى :	فى مصر	رقم العـــــدد :	–
المصـــــدر :	كتاب الجغرافيا الاقتصادية	تاريخ الصـــدور :	٢٠٠٠

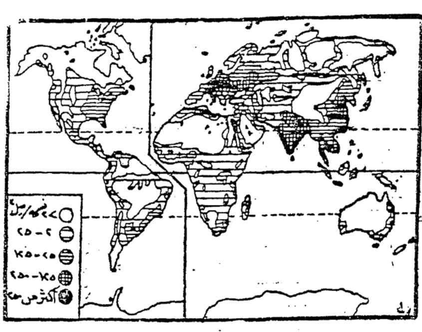
كثـافة السكـان (Density of Population The Man Land Ratio)

من الاهمية بمكان دراسة كثافة السكان فى العالم لتتبع العلاقة بين الانسان والارض ، ولتبين مدى الاكتظاظ بالسكان ، فالاعداد المطلقة للسكان لا تفسر الكثير فى الجغرافيا الاقتصادية اذ من الضرورى ربط هذه الاعداد بالارض ومواردها الانتاجية وبالتالى قدرتها على أود السكان ، وهنا تكون الكثافة العددية أو الحسابية Arithmetical Density وهى نسبة عدد السكان الى مساحة محدودة بغض النظر عن القدرة الانتاجية لهذه المساحة ، لذلك فهذه الكثافة لا تعطى صورة واضحة وحقيقية عن العلاقة بين الانسان والارض ، فعند حسابنا للكثافة العامة فى مصر مثلا تأخذ فى الاعتبار عدد السكان ٦٢٫٣ مليون نسمة ، والمساحة الكلية البالغة ١٫٠٠١٫٤٤٩ كيلو متر مربعا ، لذا تبلغ هذه الكثافة حوالى ٦٢٫٣ نسمة/كم٢ . . . هذا الرقم لا يعطى صورة حقيقية للكثافة السكانية اذ ان معظم السكان (اكثر من ٩٨٪) يعيشون فى وادى النيل ودلتاه (حوالى ٤٪ من مساحة البلاد) بينما باقى المساحة (٩٦٪) عبارة عن صحارى تكاد تخلو من السكان باستثناء مناطق الواحات ومراكز التعدين . لذلك فعند الحديث عن العلاقة بين السكان والارض التى يجب أن يوضع فى الاعتبار القدرة الانتاجية للارض لان ذلك يبين هل الاقليم يكون بيئة طاردة للسكان ، ام مازال قادرا على استيعاب اعداد اخرى منهم ، كما ان مثل هذه الدراسة تمكن من الحكم على مستوى معيشة السكان الذى يتوقف اساسا على كل من الموارد الطبيعية واعداد السكان اللازمة لاستغلالها ، لذا يهتم فى مثل هذه الدراسات بالكثافة الفزيولوجية Physiological Density التى تربط بين عدد السكان ومساحة الارض المستغلة فعلا ، ومعنى ذلك انه عند حساب الكثافة الفزيولوجية فى مصر تستبعد المساحات الصحراوية غير المستثمرة ، لذا تصل هذه الكثافة فى مصر الى اكثر من ١٥٠٠ نسمة/كم٢ ، وعند تتبع خريطة توزيع كثافة السكان فى العالم نلاحظ أن هناك أقاليم كثيفة جدا بالسكان بينما هناك اقاليم قليلة السكان ، ويتبادر الى الاذهان العديد من الاسئلة منها ما أسباب هذا التباين الواضح والشديد فى توزيع السكان ؟ وهل الاقاليم كثيفة السكان فى العالم قادرة على استيعاب اعداد اخرى ؟ وهل الاقاليم الاقل كثافة ستظل هكذا طويلا ؟

وللاجابة على هذه الاسئلة يمكن تقسيم العالم حسب كثافة السكان الى الاقاليم الرئيسية التالية : شكل رقم (٨) .

مكتبة الأهرام للبحث العلمى

الموضوع الرئيسى :	السياحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	محمد خميس الزوكة
الموضوع الفرعى :	فى مصر	رقم العــــدد :	–
المصــــدر :	كتاب الجغرافيا الاقتصادية	تاريخ الصــدور :	٢٠٠٠



شكل رقم (٨) توزيع كثافة السكان فى العالم

اولا ـ الاقاليم كثيفة السكان :

تشمل النطاقات التى تزيد فيها كثافة السكان على ١٢٥ شخصا فى الميل المربع ، ويمكن تقسيمها حسب توزيعها الجغرافى الى اربعة نطاقات رئيسية هى :-

١ ـ شرقى وجنوبى آسيا حيث تضم هذه الجهات اكثر مناطق العالم كثيفة السكان تركزا فى نطاق واحد ، وهو يضم كل دول شرق وجنوب آسيا التى يكون سكانها اكثر من نصف سكان العالم ، وهم يعيشون فوق مساحة محدودة من الارض تقدر بحوالى ١٠ر٥ مليون كيلو متر مربع وهو ما يوازى ٣ر٧٪ فقط من اجمالى مساحة اليابس ، لذلك ترتفع كثافة السكان بشكل كبير حتى انها تبلغ فى هونج كونج ٥٦٠٠ نسمة/كم٢ ، وفى سنغافورة ٢٦٠٠ نسمة/كم٢ ، فى حين تصل الى اكثر من ١٥٠٠ نسمة/كم٢ فى بعض جهات الصين الشعبية واليابان .

ويرجع الارتفاع الكبير لكثافة السكان فى هذه الجهات اما الى التقدم الصناعى الهائل كما هى الحال فى جزر اليابان وكوريا الجنوبية والصين الوطنية وهونج كونج وبعض جهات الصين الشعبية والهند ، واما الى ملائمة العوامل الطبيعية لقيام زراعة كثيفة ناجحة عملت على استيعاب

الموضوع الرئيسي :	السياحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	محمد خميس الزوكة
الموضوع الفرعي :	فى مصر	رقم العـــــدد :	–
المصـــــــدر :	كتاب الجغرافيا الاقتصادية	تاريخ الصـــدور :	٢٠٠٠

هذه الجهات لتلك الاعداد الكبيرة من البشر ، ومن هذه العوامل طول فصل النمو ، وملائمة عناصر المناخ وخاصة درجة الحرارة والامطار لزراعة الارض اكثر من مرة فى السنة ، كما ان التربات الزراعية هنا تتسم بارتفاع خصوبتها وبالتالى قدرتها الانتاجية فهى اما تربات فيضية كتربات اودية الانهر المنتشرة فى هذه الجهات كالهوانجهو واليانجتسى والسيكيانج والميكونج وسلوين وايراوادى والبراهمابوترا والجانج والسند ، واما تربات بركانية كتربة جزيرة جاوه التى يعيش فيها اكثر من ٩٠ مليون نسمة ، وقد مكنت كل هذه العوامل اراضى هذا النطاق التى تكون نحو ٧٪ فقط من مساحة اليابس من اود اكثر من ٥٠٪ من اجمالى سكان العالم ، ومع استمرار ضغط السكان على الاراضى للزراعية لجا الانسان الى زراعة السفوح الجبلية بعد تحويلها الى مدرجات ، والمحاصيل الزراعية هنا نوعان ، اما محاصيل غذائية تتسم بغزارة انتاجها لتفى بحاجة الاعداد الكبيرة من السكان كالارز ، واما محاصيل نقدية كالشاى والمطاط وقصب السكر وجوز الهند والاباكا ،كما اتجه السكان الى البحار المجاورة للحصول على عنصر غذائى جديد الا وهو الاسماك ، لذا تلعب حرفة صيد الاسماك دورا رئيسيا فى البنيان الاقتصادى لمعظم دول هذا الجزء من آسيا ، ويعيش معظم سكان هذه الجهات فى مستوى معيشى منخفض – باستثناء سكان اليابان – لضغط اعدادهم الكبيرة على الموارد الطبيعية المحدودة نسبيا .

٢ – غربى ووسط أوربا حيث ترتفع كثافة السكان بشكل واضح وكبير وخاصة فى هولندا وبلجيكا والمانيا والمملكة المتحدة وايطاليا اذ تبلغ ٣٩٥، ٣٣٠ ، ٢٧٢ ، ٢٣٥ ، ١٩٢ نسمة فى الكيلو متر المربع على الترتيب ، ويرجع ارتفاع كثافة السكان الى تعدد الحرف الانتاجية التى يزاولها الانسان والتقدم الصناعى الكبير ،والنشاط الاستعمارى لدول القارة وموقعها الجغرافى الممتاز مما أنعش دولها اقتصاديا وعمل على ارتفاع كثافة سكانها .

ويلاحظ ارتفاع كثافة السكان بشكل واضح فى مناطق المدن الكبرى وبالقرب من المنشآت الصناعية وحول مناجم الحديد وحقول الفحم ، ويعتبر تعدد الحرف التى يزاولها الانسان فى القارة وخاصة فى الغرب والوسط من اهم أسباب ارتفاع كثافة السكان حيث تزاول هنا وبنجاح كبير حرف قطع الاخشاب والتعدين والصناعة والتجارة والنقل والخدمات المختلفة والسياحة والصيد البحرى ، والزراعة ، وتضم قارة أوربا اكثف الوحدات السياسية سكانا فى العالم وهى امارة موناكو التى بلغت كثافة سكانها نحو ١٩٣٣٣ نسمة/كم٢ ، والامارة تعيش على السياحة حيث يتوافد

الموضوع الرئيسى :	السياحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	محمد خميس الزوكة
الموضوع الفرعى :	فى مصر	رقم العـــــدد :	-
المصـــــــدر :	كتاب الجغرافيا الاقتصادية	تاريخ الصـــدور :	٢٠٠٠

عليها حوالى ٦٥٠ الف سائح سنوى بينما لا تتجـاوز مسـحتها ٥ر٠كم٢ وهو ما يوازى ٦ر٠ ميل مربع .

ويعيش سكان معظم جهات القارة الاوربية وخاصة فى الشمال والغرب والوسط فى مستوى معيشى مرتفع .

٣ - بعض جهات شرقى امريكا الشمالية وخاصة على ساحل المحيط الاطلسى وحول البحيرات العظمى حيث تتوطن اهم المراكز الصناعية فى كل من الولايات المتحدة الامريكية وكندا ، وتتركز مساحات واسعة من الاراضى الزراعية جيدة الانتاج ، وقد ساعد على ارتفاع كثافة السكان فى هذه الاجزاء من القارة سهولة اتصالها بالقـارة الاوربية عبر المحيط الاطلسى ، واعتدال عناصر المناخ وتباين خصائصها مما ساعد على تنوع المحاصيل المزروعة ، بالاضافة الى توافر العديد من الموارد الطبيعية سواء كانت معدنية او غابية او بحرية .

٤ - نطاقات اخرى متفرقة يرجع ارتفاع كثافة سكانها إما الى اعتدال مناخها وجودة أراضيها الزراعية وامكان زراعة الارض اكثر من مرة فى السنة الواحدة كوادي النيل الادنى ودلتاه فى جمهورية مصر العربية ، واما الى النشاط الصناعي الكبير وتوافر مساحات زراعية واسعة كحوض نهر البو فى شمالى ايطاليا حيث توجد اهم المناطق الزراعية وتتوطن اضخم المراكز الصناعية (ميلان ، تورين) ، وفى اقليم برشلونة الصناعى وحوض نهر ابرو فى اسبانيا .

ثانيا - اقاليم متوسطة الكثـافة :

وهى التى تتراوح كثافة سكانها بين ٢٥ الى اقل من ١٢٥ نسمة فى الميل المربع ، ويمكن تقسيمها الى قسمين رئيسيين هما :

١ - اقاليم حـديثة التعمير نسبيـا حيث تنتشر فى العالم الجـديد بالجهات التالية :

(أ) معظم الجهات الشرقية والوسطى من امريكـا الشمالية حيث تنتشر الاراضى الزراعية الواسعة ، وتلائم عناصر المناخ هنا النشاط الزراعى الذى يتسم بالتنوع الكبير ، وبارتفاع القدرة الانتاجية للتربة الزراعية .

(ب) معظم جهات امريكا الوسطى حيث تعتدل العناصر المناخية وخاصة درجات الحرارة لارتفاع منسوب سطح الارض التى تبدو فى شكل

هضبة عالية مموجة السطح ، وفى السهول الساحلية حيث تسقط الامطار ولكن بكميات غير كافية .

(جـ) بعض جهات امريكا الجنوبية وخاصة فى حوض نهر الامزون، والاجزاء الساحلية المطلة على المحيط الاطلسى .

(د) جهات متفرقة من استراليا فى ولايات كوينزلاند ونيوسوث ويلز وفيكتوريا وجنوب استراليا وغرب استراليا ، بالاضافة الى بعض الجهات الشرقية للجزيرتين الشمالية والجنوبية بنيوزيلندا حيث تنتشر الاراضى الزراعية والمراعى الطبيعية وبعض الموارد المعدنية .

ويستخدم الانسان فى هذه الاقاليم حديثة التعمير الآلات الحديثة فى العلميات الانتاجية المختلفة لتعويض النقص فى الايدى العاملة والذي يشكل مشكلة تعانى منها احيانا بعض هذه الجهات ، وعموما يعيش معظم سكان هذه الجهات فى مستوى معيشى مرتفع ، ويمكن لهذه الجهات استيعاب اعداد كبيرة من السكان الجدد تمكنها من استغلال المو... بشكل كبير .

٢ ـ اقاليم متفرقة من ... حديم تتمثل فى :

(أ) جهات متفرقة فى القارة الافريقية تشمل أساسا السهول الساحلية فى شمال غربى القارة ، والاجزاء الجنوبية حيث ينتشر الاوربيون ، والاجزاء المحيطة ببحيرة فيكتوريا ، وحول وادى النيل الاوسط فى السودان ، والجزء الادنى من نهر الكونغو فى دولة الكونغو الديمقراطية وبعض جهات ساحل غانا ، بالاضافة الى اجزاء من الساحل الشرقى لجزيرة مدغشقر ، وتتسم معظم هذه الجهات بصعوبة ظروفها الطبيعية ، وباعتمادها على الزراعة المطرية ، لذا يتباين الانتاج من عام لآخر تبعا لتذبذب الامطار .

(ب) بعض جهات قارة آسيا حيث تقل كمية الامطار نسبيا ويتباين منسوب سطح الارض ، اذ دفع الاكتظاظ السكانى فى الشرق والجنوب الى اتجاه بعض السكان صوب المناطق الافقر لاستغلال مواردها المحدودة .

(جـ) جهات متفرقة فى اوربا وخاصة فى الجنوب (بعض جهات اشباه الجزر الجنوبية) والشرق حيث تنتشر حرفة الزراعة ، بالاضافة الى الجزء الجنوبى من شبه جزيرة اسكندناوه ، وبعض جهات بولندا وفنلندا وروسيا البيضاء وروسيا الاتحادية فى الشمال الشرقى والشمال .

ولا تستطيع معظم الاقاليم متوسطة الكثافة فى العالم القديم استيعاب اعداد كبيرة من السكان لان مواردها الطبيعية محدودة وغير متنوعة بشكل كبير .

ثالثا – اقاليم منخفضة الكثافة :

وهى التى تتراوح كثافة سكانها بين ٣ – الى اقل من ٢٥ نسمة فى الميل المربع ، وتتمثل فيما ياتى :

(أ) نطاق الاقاليم المدارية فى وسط افريقيا وبعض جهات جنوب شرقى آسيا ، ويرجع انخفاض كثافة السكان هنا الى عدة عوامل منها اقتران درجات الحرارة المرتفعة بنسبة الرطوبة العالية (تعتدل حالة المناخ فى بعض الجهات مرتفعة المنسوب وفى المناطق الجزرية) ، وكثافة الغطاء النباتى ، وانتشار الاوبئة والامراض ، وصعوبة النقل ، وينتشر فى هذا النطاق حرف الجمع والالتقاط والصيد البرى والرعى والزراعة البسيطة ، وان كانت توجد المزارع العلمية الحديثة فى بعض جهات هذا النطاق حيث اقيمت بمساعدة الاوربيين لانتاج بعض المحاصيل التجارية الهامة كزيت النخيل والكاكاو وقصب السكر والسيسل والقطن والمطاط .

(ب) اقاليم الحشائش فى أواسط القارة الآسيوية ، وهى مناطق قليلة الامطار ، وذات موقع جغرافى داخلى ، ويمثل الرعى أهم الحرف فى هذه الجهات التى تعانى من تذبذب الامطار من عام لآخر ، لذا كثيرا ما تتعرض لأخطار المجاعات .

(جـ) بعض الجهات الباردة فى شمالى اوراسيا وخاصة فى أحواض انهار أوب وينسى ولينا فى آسيا ، وبعض جهات روسيا الاوربية وشبه جزيرة اسكندناوه فى أوربا ، وتغطى الغابات المخروطية مساحات واسعة من هذه الجهات ، لذا تنتشر حرفة قطع الأشجار .

(د) بعض الجهات حديثة العمران والتى تتمثل أساسا فى الاجزاء الشرقية من كندا ، ونطاق الحشائش فى أمريكا الشمالية ، والجهات الداخلية القريبة من النطاق الساحلى ، بالاضافة الى نطاق القمح فى الارجنتين بامريكا الجنوبية ، واجزاء من النطاق الساحلى فى شرقى وجنوب غربى وجنوبى استراليا ، ومعظم الاجزاء الغربية من الجزيرة الجنوبية لنيوزيلندا .

الموضوع الرئيسى :	السياحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	محمد خميس الزوكة
الموضوع الفرعى :	فى مصر	رقم العـــــدد :	—
المصـــــــدر :	كتاب الجغرافيا الاقتصادية	تاريخ الصــدور :	٢٠٠٠

ويرجع انخفاض كثافة السكان فى معظم هذه الجهات حديثة العمران الى القيود المفروضة على هجرة السكان من المناطق كثيفة السكان اليها ، ويتمثل ذلك فى سياسة كندا التى تحرم هجرة الصينيين ، وسياسة استراليا البيضاء التى تمنع هجرة العناصر الاسيوية والافريقية (الملونين) حفاظا على سيادة الاوربيين فى هذه الاراضى الجديدة وتفوقهم .

(هـ) الاقاليم الحدية الواقعة بين الاراضى الزراعية ذات الامطار الكافية والاراضى الجافة ، وتتركز مثل هذه الاقاليم فى شمال غربى افريقيا وجنوب غربى آسيا وبعض جهات أمريكا الشمالية وهى أقاليم تعانى من تباين الانتاج من عام لآخر تبعا لتذبذب كمية الامطار .

(و) الجهات مرتفعة المنسوب المعقدة التضاريس كما هى الحال فى بعض جهات وسط آسيا حيث تقل الامطار لبعدها عن البحار مصدر بخار الماء .

وتتباين الاقاليم منخفضة الكثافة فى قد[illegible]
السكان ، اذ تستطيع الجهات حد[illegible] من امريكا الشمالية وامريكا الجنوبية واستراليا ونيوزيلندا ان تستوعب اعدادا هائلة من السكان تمكن من استغلال الموارد الطبيعية المتنوعة استغلالا كاملا يسهم فى استمرار ارتفاع مستوى معيشة السكان فيها . ولتاكيد ذلك نذكر انه رغم عظم مساحة كندا البالغة ٩٩٧٦١٣٩كم٢ لا يستغل السكان البالغ عددهم ٢٨٫٤ مليون نسمة عام ١٩٩٥ سوى ٥٪ فقط من اجمالى مساحة البلاد . لذا لا تتعدى الكثافة العامة للسكان فى كندا ٢٫٦ نسمة فى الكيلو متر المربع . بينما تبلغ الكثافة الفزيولوجية ٥٧ نسمة فى الكيلو متر المربع تقريبا ، وهى كثافة منخفضة ايضا تظهر عدم ضغط السكان على الارض مما يمكن هذه الدولة من استيعاب اعداد كبيرة جدا من السكان ، وقد قدر بعض الباحثين عدد السكان الذى يمكن ان تستوعبه كندا باكثر من ١٠٠ مليون نسمة على الاقل يستطيعون العيش فى مستوى يعادل مستوى معيشة الانسان المرتفع فى غرب اوربا ، كما تستطيع استراليا بامكانياتها المتنوعة ان تستوعب عدد من السكان يقرب من ٥٠ مليون نسمة ويعيشون فى نفس المستوى الاوربى . اما الاقاليم منخفضة الكثافة فى العالم القديم فلا تستطيع استيعاب اعداد كبيرة من السكان لصعوبة ظروفها الطبيعية وفقر الموارد فى معظم جهاتها .

الموضوع الرئيسى :	السياحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	محمد خميس الزوكة
الموضوع الفرعى :	فى مصر	رقم العـــــدد :	-
المصـــــــدر :	كتاب الجغرافيا الاقتصادية	تاريخ الصـــدور :	٢٠٠٠

رابعا ـ اقاليم نادرة السكـان :

وهى الاقاليم التى تقل كثافة السكان فيها عن شخصين فى الكيلو متر المربع ، ويرجع انخفاض كثافة السكان الى فقر الموارد الطبيعية وقسوة الظروف الطبيعية التى لا تمكن من استقرار السكان الا فى حالات خاصة كاكتشاف موارد معدنية ، وتتمثل هذه الاقاليم فيما يلى :

١ ـ الاقاليم الصحراوية الحـارة التى تتمثل فى الصحراء الكبرى وصحراء كلهارى فى افريقيا ، وصحراء شبه الجزيرة العربية وبعض جهات هضبة ايران وجهات متنـاثرة شرق بحر قزوين فى آسيا ، وجهـات من صحارى اريزونا وكاليفورنيا فى امريكا الشمالية ، وصحراء أتكاما (الممتدة فى جنوبى بيرو وشمالى شيلى) ، ومعظم الجهات الوسطى والغربية من استراليا ... فى هذه الاقاليم يندر سقوط الامطار وترتفع درجة الحرارة بشكل كبير لذا اصبحت تكون بيئات غير صالحة لسكنى الانسان الا فى مناطق الواحات حيث تقدم اعداد قليلة من السكان باحتراف الزراعة البسيطة معتمدة على المياه الجوفية المستخرجة من الآبار والعيون، بالاضافة الى رعى الجمال والاغنام وخاصة عقب سقوط الامطار القليلة كما هى فى معظم الصحارى العربية . وقد يتجمع السكان فى مثل هذه الاقاليم باعداد كبيرة فى المناطق الغنية بالمـوارد المعدنية كمناطق استخـراج زيت البترول فى صحراء شبه الجزيرة العربية وفى الصحراء الكبرى .

٢ ـ الاقاليم الصحراوية الجليدية فى شمالى كل من امريكا الشمالية واوربا وآسيا حيث تنخفض درجة الحرارة ويقصر فصل النمو مما لا يسمح بقيام حرفة الزراعة ، وتقتصر الحياة هنا على غطاء فقير من الحشائش يساعد على رعى حيوان الرنة فى شمالى اوراسيا ، وعلى توفير الغذاء اللازم لقطعان حيوان الكاريبو فى شمالى امريكا الشمالية لذا تنخفض جدا كثافة السكان فى هذه الجهات الشمالية ، ويمكن ان ندخل ضمن هذه الاقاليم القارة القطبية الجنوبية المعروفة بانتاركتيكا والتى تكاد تقتصر الحيـاة فيها على عدة محطات صغيرة للابحاث العلمية .

٣ ـ الاقاليم المدارية المطيرة حيث تنتشر الغابات الاستوائية الكثيفة سواء فى حوض الامزون بامريكا الجنوبية ، او فى بعض الجهات الداخلية فى وسط افريقيا ، وقد عمل على ندرة السكان كثافة الغطاء النباتى وصعوبة الظروف الطبيعية وانتشار المستنقعات والاوبئة والامراض ، وافتقار هذه الجهات الى طرق للنقل تربطها بالجهات المجاورة ، لذا تتمثل الحياة هنا فى جماعات بسيطة متخلفة تعيش على الجمع والالتقاط والصيد وبعض الزراعة البسيطة المتنقلة .

الموضوع الرئيسى :	السياحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	محمد خميس الزوكة
الموضوع الفرعى :	فى مصر	رقم العـــــــدد :	-
المصـــــــــدر :	كتاب الجغرافيا الاقتصادية	تاريخ الصـــدور :	٢٠٠٠

٤ ـ الاقاليم الجبلية المرتفعة حيث أدى انخفاض درجات الحرارة بفعل الارتفاع عن منسوب سطح البحر الى قصر فصل النمو ، فاذا اضفنا الى ذلك عامل التضرس الشديد نجد تفسيرا لندرة السكان فى مثل هذه الجهات التى تتسم بالعزلة الشديدة ، لذا يواجه الانسان صعوبات كبيرة فى استغلال الموارد والغابية والمعدنية فى حالة وجودها فى مثل هذه الجهات ، ويصبح هذا الاستغلال باهظ التكاليف ، وتتمثل هـذه الاقاليم الجبلية اساسا فى وسط آسيا حيث توجد اعلى الاقاليم الجبلية فى العالم واكثرها امتدادا ، بالاضافة الى نطاقات الانديز فى أمريكا الجنوبية ٠

السكان والتنمية

١٠-١ : تقديم

نجد أن للسكان – كعنصر من عناصر الإنتاج – أهمية مزدوجة . فيلعب السكان دوراً هاماً فى جانب الإستهلاك ودوراً آخر لا يقل أهمية فى جانب الإنتاج . ولعله العامل شبه الوحيد الذى يعزى إليه الإستهلاك سواء كان فى حالة عمالة أو فى حالة بطالة . أما عوامل الإنتاج الأخرى كالأرض ورأس المال فلا تحتاج إلاّ إلى قدر محدود من الإنفاق فى حالة عدم مشاركتها فى العملية الإنتاجية ، يقل كثيراً عنه فى المشاركة . يستدعى هذا الوضع ضرورة بلوغ عنصر العمل مستوى عال من العمال وتجنب البطالة فى أى صورة من صورها .

ويصاحب زيادة عدد السكان زيادة فى الإستهلاك بنفس المعدل تقريباً فى حالة بقاء الأشياء على وضعها . على حين يساهم النمو فى عدد السكان فى الإنتاج ليس فقط نتيجة لزيادة العدد ولكن نتيجة لمجموعة من العوامل الأخرى منها مدى وفرة أو ندرة العناصر المكملة وأساليب وطرق الإنتاج المستخدمة والمستوى التنظيمى وغير ذلك . وفى ظل نمو معين فى السكان فإن النمو الإقتصادى المتوقع يعتمد على مدى زيادة الإنتاج عن الإستهلاك الجارى ، وهذه الزيادة هى التى تحدد المعدل الممكن لتراكم رأس المال .

---

* كتب هذا الفصل الأستاذ الدكتور / محمد عبد العزيز عجمية .

وعلى ذلك عند دراسة أثر السكان على النمو الإقتصادى يتعين أن نتبين عاملين هامين ، أولهما المتاح للعامل فى الدول المتقدمة كمعيار لحساب رأس المال المطلوب العامل فى نفس النشاط فى الدول النامية . وثانيهما الزيادة فى الإستهلاك المترتبة على زيادة السكان .

وقبل مناقشة العوامل المتعلقة بالإنتاج والإستهلاك نستعرض الخصائص الأساسية للسكان فى الدول النامية مقارنة بخصائصها فى الدول المتقدمة .

١٠-٢ : خصائص السكان فى كل من الدول المتقدمة والدول النامية

بادئ ذى بدء يتعين التعرف على توزيع السكان فى العالم بين الدول المتقدمة والدول النامية . فتتركز الدول ذات الدخل المرتفع فى أمريكا الشمالية ، معظم أوربا ، أستراليا ، ونيوزيلندا ، الإتحاد السوفيتى والمنطقة المعتدلة فى أمريكا الجنوبية . أما الدول ذات الدخل المنخفض فتوجد فى افريقيا ، وسط أمريكا ، منطقة الكاريبى ، أمريكا الجنوبية المدارية وآسيا عدا اليابان . وقد بلغ عدد السكان عام ١٩٨٠ فى المجموعة الأولى ١٢٧٩ مليوناً وفى الثانية ٣٢٩٤ مليوناً أى بنسبة ٢٨٪ و ٧٢ ٪ على التوالى .

ويُصنف البنك الدولى دول العالم إلى خمس مجموعات تبعاً لمعدلات الدخول الفردية كما يتبين مما يلى : [1] .

المجموعـــة	عدد السكان بالمليون
الدول ذات الدخل المنخفض	٢٣٨٩,٥
الدول ذات الدخل المتوسط	١١٨٧,٦
دول النفط ذات الدخول المرتفعة	١٨,٦
الدول الصناعية	٧٣٣,٤
دول أوربا الشرقية	٣٨٩,٣

وباستبعاد الدول الصغيرة التى يقل سكانها عن مليون نسـمة يوجـد بالعالم ١٢٨ دولة جملة سكانها ٤٧١٨ مليون نسمة نصفها معدلات الدخـول فيها منخفضة بمتوسط يقل عن ٤٠٠ دولار للفرد فى السنة .

وتقسم دول العالم من ناحية درجة الكثافة السكانية ومستويات الإنجاز الإقتصادى إلى :

١ – دول متقدمة كثيفة السكان مثل اليابان وسويسرا وإيطاليا .

٢ – دول متقدمة خفيفة السكان مثل الولايات المتحدة وكندا والإتحـاد السوفيتى .

٣ – دول متخلفة كثيفة السكان مثل مصر والهند والصين وأندونسيا .

٤ – دول متخلفة خفيفة السكان مثل البرازيل وساحل العاج وبورما .

١٠–٣ : النمو السكانى والنمو الإقتصادى

لم يكن النمو السكانى عقبة فى طريق النمو الإقتصادى إلاّ فى الآونة الأخيرة . ففى زمن مالتس وريكاردو بدا الخوف كحقيقة واضحة من عـدم قدرة الزراعة لتلبية الزيادة الحقيقية فى حاجات السكان ومـن هنـا بـرزت

الموضوع الرئيسى :	السياحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	محمد عبدالعزيز عجمية
الموضوع الفرعى :	فى مصر :	رقم العـــــدد :	–
المصـــــدر :	كتاب التنمية الاقتصادية	تاريخ الصـــدور :	٢٠٠٠

مشكلة عدم التكافؤ بين معدلى النمو لكل من السكان والإنتاج ومن ثم نال هذا الموضوع قسطاً وافراً من الشرح والتحليل فى الأدب الإقتصـــادى . ولكـــن سرعان ما قضى على هذه المشكلة نتيجة قيام الثورة الصناعية وما صاحبها من زيادة كبيرة فى الإنتاج الزراعى والتوسع الكبير فى التجارة الخارجية . فلقد شهد العالم الغربى خلال القرن التاسع عشر طفرة كبيرة فى الإنتاج فاقت الزيادة فى السكان وتبلورت المشكلة حول الندرة النسبية فى عرض عنصـــر العمل .

ولعل فى قيام نظرية هانسن Hansen فى النضج الإقتصادى ومن شروطها ضرورة تحقيق معدلاً مرتفعاً للزيادة السكانية ما يوضـــح التحـــول الكامل فى مفهوم مشكلة السكان إلاّ أن الأوضاع تطـــورت فـــى ثلاثينـــات القرن الحالى عندما مالت معدلات الزيادة السكانية إلى التراخى بما يفيـــد أن السكان لم تعد عاملاً مؤثراً بقدر ما أصبحت عاملاً تابعاً للنمو الإقتصـــادى . ومن هنا لا غرابة أن موضوع إقتصاديات السكان لم يلق إهتماماً يذكر مـــن قبل الكتاب الغربيين كما كان الوضع أيام مالتس .

وفى الآونة الأخيرة زاد الإهتمام بقضايا النمو وعلى الأخص بالنسبة للدول النامية كثيفة السكان ومن ثم عادت مشكلة السكان إلى الظهور . ومن الحقائق المعروفة أن الدول المتقدمة – فى أيامها الأولى من التصنيع – لـــم يواجهها تهديد زيادة السكان بمعدل يفوق النمو الإقتصادى ، وما زال العديـــد من الكتاب المعتدلين يؤمنون بهذا الرأى ولا يعولون كثيراً على مخاطر النمو السكانى – بل إن الأستاذ آرثر لويس وضح أنه من خلال نمـــوذج إقتصـــاد يحوى قطاعاً صناعياً وخدمياً رأسمالياً وقطاعاً زراعياً وحيث يحظى القطاع الأول بالنصيب الأكبر من الإنتاج القومى بما يمكنه من سحب قدر من قـــوة

الموضوع الرئيسى :	السياحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	محمد عبدالعزيز عجمية
الموضوع الفرعى :	فى مصر :	رقم العـــــدد :	—
المصـــــــدر :	كتاب التنمية الاقتصادية	تاريخ الصــدور :	٢٠٠٠

العمل من القطاع الثانى تتزايد تباعاً فى ظل معدلات للأجور تزيد قليلاً عن تلك السائدة فيه (القطاع الزراعى) . ويعتقد الأستاذ كولن كلارك أن مخاوف للنيوكلاسيك مبالغ فيها . ويدعم هذا الرأى ويؤكده أن معدلات الكثافة السكانية المرتفعة فى الهند (٥٠٠ للميل المربع) يقابلها نفس الكثافة فى كل من إيطاليا وهولندا ومع ذلك فإن الدخول فى الدولتين الأخيرتين مرتفعة مما يعنى أن هذا الوضع يمكن أن يحدث فى الهند . ويخلص هذا التحليل إلى أن الدول النامية فى مقدورها التغلب على مشكلة الضغط السكانى إذا توفرت الأمور الآتية :

أ – حرية الهجرة .

ب – عدم فرض قيود على صادرات الدول النامية من قبل الدول الأكثر تقدماً .

ج – الحصول على معونات أجنبية .

ويشير الأستاذ الفردبونيه – فى مؤتمر السكان العالمى الذى عقد فى روما عام ١٩٥٤ – إلى أن الإتجاهات المواتية للنمو الإقتصادى فى عدد من دول الشرق الأوسط كفيلة بالتغلب على التوقفات المتشائمة بمستقبل النمو فى المنطقة . كما يؤكد الإقتصادى السوفيتى Ryabuskkin فى نفس المؤتمر على أهمية الدور الديناميكى للسكان الذى يصاحب ديناميكية الإنتاج ، أى إمكانية زيادة الإنتاج المصاحب لزيادة السكان .

تتلخص الآراء السابقة – وإن كانت متحيزة – فى أن النمو السكانى يؤدى إلى زيادة النشاط الإقتصادى شريطة تغير فى المواقف والقيم الإجتماعية . أى أنه لابد من التغلب على العديد من المشاكل والعوائق الإقتصادية وتحويلها إلى فرص للتقدم شأن ما حدث فى الدول المتقدمة .

الموضوع الرئيسى :	السياحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	محمد عبدالعزيز عجمية
الموضوع الفرعى :	فى مصر :	رقم العـــــــدد :	—
المصـــــــــدر :	كتاب التنمية الاقتصادية	تاريخ الصـــدور :	٢٠٠٠

كذلك فى ميدان التجارة الخارجية فإن بلوغ مستويات معينـــة مـــن التنظيـــم وتحقيق قدر أعلى من التصنيع يزيد من قوة الدولة التنافســـية فـــى ميـــدان التجارة الدولية ويعجل بعملية النمو .

ويشارك العمل عناصر الإنتاج الأخرى فى النشاط الإنتاجى . فعندما يكون حجم السكان صغيراً وعرض العمل محدوداً بالنسبة إلـــى رأس المـــال والأرض – وفى ظل مستوى معين فإن الزيادة فى عنصر العمل تؤدى إلـــى زيادة فى الإنتاج – وعلى ذلك فى حالة وفرة الأرض بالنسبة للســـكان فـــإن زيادة السكان تساعد على سرعة التصنيع . ذلك لأن زيادة الســـكان ســـتعمل على زيادة نصيب الفرد من الإنتاج من خلال آثارها الملائمة على التنظيـــم الإقتصادى والتقدم التقنى والتى تقود إلى التخصص وتقسيم العمل .

وتوجد مجموعة من المؤشرات منها معدل نصيب الفرد من الإنتاج ، معدل البطالة ، وجود أو غياب مظاهر تناقص الغلة ، كل هـــذه المؤشـــرات يمكن أن توضح عما إذا كان النمو فى السكان فى فترة من الزمـــن يزيـــد أو يقل عن المعدل الأمثل .

ويعتقد Kingsley Davis أنه على الرغم من زيادة الإنتـــاج فـــى الهند فى فترة الثلاثة أحقاب (١٩٢١ / ١٩٥١) بحوالى ٤٤٪ وهو نفـــس معدل الزيادة فى سكانها ، فإن هذه الزيادة فى الإنتاج ليس من الضرورى أن تكون جميعها بفعل الزيادة فى السكان . ويضيف إلى ذلك أنه فى ظل معـــدل أقل من النمو السكانى من الممكن أن يزيد متوسط نصيب الفرد من الإنتـــاج بمعدل أعلى . ويخلص من ذلك أن عدد السكان فى الهند يفوق العدد الأمثـــل ونفس الشئ يمكن أن يقال عن مصر .

١٠–٤ : نمو السكان وتكوين رأس المال

فى ظل إقتصاد بدائى يفتقر إلى رأس المال ، نجد أن إنتـاج العـالم يعتمد أساساً على كم وطبيعة الأرض ، ومع زيادة عـدد السـكان تسـتغل الأرض والموارد الطبيعية الأخرى بطريقة تقترب تدريجياً إلـى الإسـتغلال الكامل . وعند بلوغ هذه المرحلة يصبح المجتمع قادراً علـى تكويـن رأس المال . وعلى ذلك لا تتأثر الإنتاجية عكسياً بزيادة قـوة العمـل إذا تمكـن المجتمع من تعويض النقص فـى نصيـب الفـرد مـن الأرض والمـوارد الطبيعية – الناجم عن زيادة السكان – بزيادة رأس المال .

ويمكن تمييز مستوى – فى غمار عملية التنمية – يكون عنده معدل الأرض / العمل قادراً على تدبير الأساس لهيكل رأس المـال . وإذا حـدث لسبب أو آخر فشل الدولة فى بناء رأس المال فإن إنتاجية العمل تبـدأ فـى الإنخفاض وحينذاك تصبح عملية تكوين رأس المال صعبة . ولقـد شـهدت معظم الدول المتقدمة هذه المرحلة فى القرنين الثامن عشر والتاسع عشر . إذ صاحب زيادة السكان – فى الوقت الذى إنخفض فيه نصيـب الفـرد مـن الموارد الطبيعية – زيادة فى بناء رأس المال – إستطاع رأس المال – عكس عنصر الأرض – أن يزود السكان بزيادة ملموسة فى الدخل . أمـا وضـع الدول النامية فيختلف تماماً حيث أنها لم تنجح فى تحقيق زيادة فى الدخل فى ظل زيادة السكان ، فالزيادة فى السكان صاحبها نقصاً فى الموارد الطبيعيـة ونقصاً موازياً فى نصيب الفرد من الدخل ممـا أدى إلـى السـكون عنـد مستوى منخفض من التقدم الإقتصادى .

نخلص من ذلك أنه كلما كان معدل الزيادة فى السكان كبـيراً فـى الدول النامية زاد معدل إنخفاض نصيب الفرد من الدخل ومن ثـم تفـاقمت

مشكلة تكوين رأس المال . واقع الأمر أنه كلما كانت الموارد المالية شحيحة على حين كان عنصر العمل وفيرا كلما زادت حدة عملية التنمية فى البلاد النامية . هذا الوضع تعيشه العديد من الدول النامية حاليا . ويوجد جانبان لهذه المشكلة . أولهما ناجم عن أن إقتصاديات الدول النامية ساكنة عند مستوى منخفض من الدخل وفى نفس الوقت تعانى كثافة كبيرة فى السكان مما يعنى شدة حاجتها إلى موارد مالية كبيرة لتحقيق النمو ، ويتمثل الجانب الآخر فى أن معاناة الدول النامية من الندرة فى رأس المال والزيادة فى السكان يجعل عملية الحفاظ على المستويات الإقتصاديات المتدنية السائدة فيها أمرا بالغ الصعوبة .

١٠-٥ : رؤوس الأموال المطلوبة فى الدول النامية

تحتاج الدول النامية إلى رؤوس الأموال ليس فقط للإستثمار فى الزراعة والصناعة ولكن كذلك لتمويل مشروعات البنية التحتية مثل الطرق والترع والسكك الحديدية ومحطات الكهرباء والمياه والإستثمارات الإجتماعية لتنمية الموارد البشرية مثل المدارس والجامعات والمستشفيات . ومن الصعب تقدير حاجة الدول إلى رأس المال فى مرحلة التنمية المبكرة بسبب عدم وجود البيانات والإحصاءات أو عدم كفايتها ، أو عدم دقتها ، وكذلك نتيجة لتباين وإختلاف معامل رأس المال / العامل من دولة إلى أخرى ومن صناعة إلى أخرى بسبب إختلاف الفنون الإنتاجية والتنظيمية المتبعة . وفى مراحل التصنيع المبكرة يصعب إستغلال الموارد المالية المتاحة إلا إذا كانت موارد إنتاجية أخرى قد أستغلت . وعندما تباشر الدولة عملية التنمية فإن مجموع عوامل الإنتاج فى المشروعات الجديدة والتغيير فى التنظيمات يؤثر على الإحتياجات المالية للمشروعات .

الموضوع الرئيسى :	السياحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	محمد عبدالعزيز عجمية
الموضوع الفرعى :	فى مصر :	رقم العـــــدد :	-
المصـــــــدر :	كتاب التنمية الاقتصادية	تاريخ الصـــدور :	٢٠٠٠

وتزيد الحاجة إلى رؤوس الأموال لسببين : أولهما لمقابلة الأعبـــاء المترتبة على زيادة السكان وثانيهما لتحقيق زيادة فى معدل نصيب الفرد من الناتج القومـــى . ويفـــرق الإقتصـــاديون بيـــن الإســـتثمارات الديمغرافيـــة والإستثمارات الإقتصادية . وتمثل الأولى الإستثمارات المطلوبة للحفاظ على مستوى معيشى مستقر مع نمو السكان ، وتمثل الثانية إســـتثمارات تـــهدف إلى زيادة الناتج القومى بمعدل يفوق الزيادة فى السكان . وعلى هذا يتحـــدد الأول بمعدل نمو السكان أما الثانى فيتحدد ليس فقط بمعدل نمو السكان بـــل بمعدل الزيادة المستهدفة فى دخل الفرد . وفى الدول الناميـــة التـــى تشـــهد زيادة كبيرة فى السكان وحيث يكون متوسط نصيب الفرد من الدخل منخفضاً فإن معدل الإستثمار الديمغرافى يمتص معظم أو كل المدخـــرات المتاحـــة . فالدول التى يكون معدل زيادة سكانها ١ ٪ فى السنة تحتاج إلـــى مدخـــرات تتراوح بين ٢ – ٥ ٪ من الدخل القومى . فـــإذا بلغـــت معـــدلات الزيـــادة ٢ ٪ كما هو وضع العديد من الدول النامية – تزيـــد المدخـــرات المطلوبـــة إلى ٥ – ١٢ ٪ من الدخل القومى وذلك دون تحقيق زيـــادة فـــى متوســـط نصيب الفرد من الدخل .

وعلى ضوء الصعوبات التى ذكرناها سلفاً فـــإن إحتياجـــات الـــدول النامية من رؤوس الأموال لا تتعدى أن تكون إلاّ مؤشرات مقدرة تفتقر إلـــى الدقة . ويلجأ بعض الإقتصاديين إلى الأخذ بمقـــدار رأس المـــال المطلـــوب لتحقيق الزيادة المطلوبة فى الدخل ، هذه الوسيلة تقوم على أساس العلاقة بين الزيادة فى رأس المال والزيادة فى الدخل .

الموضوع الرئيسي :	السياحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	محمد عبدالعزيز عجمية
الموضوع الفرعي :	في مصر :	رقم العـــــدد :	–
المصـــــــدر :	كتاب التنمية الاقتصادية	تاريخ الصـــدور :	٢٠٠٠

وتطبيقاً لنموذج هارود ـ دومار حاول بعض الكتاب حساب رؤوس الأموال المطلوبة فى الدول النامية على أساس إفتراضات معينة[1] . فيفترض H. W. Singer مجتمعاً نامياً يتألف ، من ١٠٠٠ فرد ، منهم ٧٠ ٪ يعملون فى الزراعة ، ٣٠ ٪ فى القطاعات الأخرى وأن متوسط نصيب الفرد فى الدخل يبلغ مائة دولار (٥٧ دولاراً للزراعة ، ٢٠٠ دولار للأخرين) كما يفترض أن معدل نمو السكان ١,٢٥ ٪ سنوياً ، وأن النمو السكانى يؤدى إلى تحويل الزيادة الصافية فى سكان الريف إلى العمل بالقطاعات الأخرى (٨,٧٥ فرداً فى السنة) وبإضافة الزيادة فى القطاعات الأخرى (٣,٧٥ فرداً) (٨,٧٥ + ٣,٧٥) . وعلى ذلك تصبح جملة الإستثمارات المطلوبة لتشغيل هؤلاء العمال ١٤٠٠٠ دولاراً سنوياً وذلك بافتراض أن تشغيل العامل يحتاج إلى ١٦٠٠ دولار (١٦٠٠ × ٨,٧٥) .

وبإفتراض أن معامل رأس المال / الدخل ٦ : ١ فإن الزيادة فى الدخل بفعل هذه الإستثمارات ستبلغ ٢٣٣٣ دولار (١٤٠٠٠ × $\frac{١}{٦}$) .

فى قطاع الزراعة يتعين تحقيق زيادة فى الدخل بمعدل لا يقل عن ٣ ٪ سنوياً للفرد وذلك حتى يزيد الإستهلاك زيادة معقولة ، أى زيادة الدخل بمعدل ١٢٠٠ دولار سنوياً (٧٠٠ × ٥٧ × ٣٪) . وإذا فرضنا أن معامل رأس المال / الدخل لهذا القطاع ٤ : ١ تكون الإستثمارات المطلوبة ٤٨٠٠ دولاراً (١٢٠٠ × ٤) . وأخيراً لتوفير رأس المال المطلوب لمقابلة الزيادة الطبيعية فى سكان القطاع غير الزراعى يتعين تدبير ٨٠٠ دولار لكل

(١) المثال المذكور يخص فترة الخمسينات وعلى ذلك فلابد من الأخذ فى الحسبان التغيرات المتلاحقة التى حدثت فى هذه الفترة .

الموضوع الرئيسى :	السياحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	محمد عبدالعزيز عجمية
الموضوع الفرعى :	فى مصر :	رقم العـــــدد :	—
المصـــــــــدر :	كتاب التنمية الاقتصادية	تاريخ الصـــدور :	٢٠٠٠

فرد (بفرض أن معـــامل رأس المـــال / الدخـــل ٤ : ١) وبذلـــك تصبـــح الإستثمارات المطلوبة ٣٠٠٠ دولاراً (٨٠٠ × ٣,٧٥) .

وعلى ذلك تصبح جملة تكلفة البرنامج ٢١٨٠٠ دولاراً (١٤٠٠٠ + ٤٨٠٠ + ٣٠٠٠) . كما تصبح الزيادة فى الدخل ٤٢٨٣ دولار (٢٣٣٣ + ١٢٠٠ + ٧٥٠) مما يعنـــى تحقيـــق معـــدل زيـــادة فـــى الدخـــل يبلـــغ ١٤,٣ ٪ وزيادة فى متوسط الفرد من الدخل تبلغ ٣ ٪ . ومن زاوية أخرى تمثل هذه الإســـتثمارات (٢١٨٠٠ دولاراً) ٢٢ ٪ مـــن الدخـــل القومـــى المفترض ، وحيث أن دولة يبلغ متوسط دخل الفرد فيها ١٠٠ دولار ســـنوياً لا نتوقع قدرتها على إدخار هذا المعدل المرتفع وكل ما تستطيع إدخـــاره لا يزيد عن ٦ ٪ من دخلها أى لا تتعدى مدخراتها المتاحة ٦٠٠٠ دولاراً ممـــا يعنى وجود فجوة إدخار تبلغ ١٥٠٠٠ دولار (أى ٧٠ ٪) . كذلك فإن هذا الكم من الإدخار (٦ ٪) لا يعنى أن هذا المجتمع لا يحقق أى نمو .

وقد أجرى Spegler دراسة مشابهة لتقدير حاجة الدول مـــن رأس المال خلال ٢٥ عاماً . أوضحت الدراسة أن عملية التنميـــة تتطلـــب توفـــر مجموعة من الشروط .

أ – تخفيض عدد عمال الزراعة وتحويلهم إلى قطاع الصناعة .

ب – تزويد العمال الجدد والمحولين إلى قطاع الصناعة برأس المال المطلوب .

جـ – تحسين الأدوات التى يستخدمها العمال الآخرون .

وطبقاً لعدة فروض تبين أنه حتى يمكن زيادة نصيب الفرد من الدخل بمعدل ٢,٢ ٪ (أى لزيادة دخل الفرد مـــن ١٠٠ دولار إلـــى ٢٢٠ دولاراً

الموضوع الرئيسى :	السياحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	محمد عبدالعزيز عجمية
الموضوع الفرعى :	فى مصر :	رقم العـــــدد :	–
المصـــــــدر :	كتاب التنمية الاقتصادية	تاريخ الصـــدور :	٢٠٠٠

خلال ٢٥ عاماً) فإن الموارد المالية المطلوبة تمثل ١٣,٨٪ من الدخل القومى سنوياً وذلك فى حالة زيادة السكان بمعدل ١٪ ، ويرتفع الرقم إلى ١٩,٥٪ فى حالة زيادة السكان بمعدل ٢٪ . ويشير فى النهاية إلى تعذر تدبير هذه الإستثمارات دون إسهام الإستثمارات الأجنبية .

ويتبين من العرض السابق شدة حاجة الدول إلى تنمية مواردها المالية سواء المحلية أو الأجنبية . وتشير دراسة للأمم المتحدة عن العلاقة بين النمو السكانى والأوضاع الإقتصادية والإجتماعية أنه لا مناص من تدفق قدر كبير من رأس المال الأجنبى إلى الدول النامية . وبفرض تقدير حاجة العامل إلى رأس المال فى دول آسيا بمبلغ يتراوح بين ١٠٠٠ – ٢٠٠٠ دولار فإنها – أى دول آسيا دون اليابان – تحتاج إلى مبلغ يتراوح بين ٤٢٥ – ٨٥٠ بليون دولار ، وهذا الرقم يمثل من ١,٥ – ٣ مرات حجم الدخل القومى الأمريكى .

١٠–٦ : النمو السكانى كعائق لعملية تكوين رأس المال

يتضح من التحليل السابق شدة حاجة الدول النامية إلى الموارد المالية اللازمة لتحقيق عملية التنمية . ومع ذلك فإن هيكل السكان فى الدول النامية كثيراً ما يؤدى إلى إعاقة عملية تكوين رأس المال .

ومن البديهى أن إسهام الزيادة السكانية فى النمو الإقتصادى يتمثل فى الزيادة فى الإنتاج ناقصاً الزيادة فى الإستهلاك . ولذلك نلاحظ فى الدول التى تعانى من الضغط السكانى مثل سيرى لانكا ومصر والهند إرتفاع معدل الإستهلاك بالنسبة إلى حجم الناتج القومى .

الموضوع الرئيسى :	السياحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	محمد عبدالعزيز عجمية
الموضوع الفرعى :	فى مصر :	رقم العـــــدد :	–
المصـــــدر :	كتاب التنمية الاقتصادية	تاريخ الصـــدور :	٢٠٠٠

والحدود التى فى إطارها يستطيع السكان أن تساعد على زيادة الإنتاج تتوقف على الأمور التالية :

أ – حجم قوة العمل .

ب – مستوى قوة العمل التقنى ودرجة تنوعها .

ج – الأدوات والأساليب التى تستخدمها قوة العمل.

ويلاحظ أن إستثمارات تبلغ ١٠ ٪ من الدخل القومى فى الدول المتقدمة تزيد الناتج القومى بمعدل ٢,٥ ٪ . وفى ظل زيادة السكان وقوة العمل بمعدل ١ ٪ سنوياً فإن إسهام تلك الإستثمارات إلى الزيادة فى الدخل يتراوح بين ٠,٦ ٪ – ٠,٧٥ ٪ . أما فى الدول النامية فإن تدنى مستويات الأدوات التى يستخدمها العامل هى النتيجة والسبب فى إنخفاض إنتاجية العمل . فعدم كفاية الموارد المستخدمة تؤثر على إنتاجية العامل ومن ثم العائد ، وإنخفاض الدخل يؤدي إلى إنخفاض المدخرات والتى تعنى صعوبة تزويد العامل بالأدوات الرأسمالية الكافية . وإنخفاض الموارد الرأسمالية بالإضافة إلى تدن مستويات التعليم بدورها مسئولة عن التطور البطئ للتكنولوجيا . إلى جانب ذلك فإن إنخفاض مستوى العامل يرد جزئياً إلى رداءة نوعيته .

ويشير Spengler إلى أن التركيب النوعى لقوة العمل يعتمد على تكوينها العضوى – الخصائص العقلية والعضلية الموروثة ، التكوين الصحى والتعليمى وغيرها – وعلى ذلك يعتقد أن التركيب النوعى له أثر كبير ومحدد للعملية الإنتاجية ومن ثم التقدم الإقتصادى . ويعتقد البعض أنه إذا بلغ التركيب العمرى والحالة الصحية مستوياتها فى الدول المتقدمة يرتفع دخل الفرد بمعدل يتراوح بين ٢٠ – ٣٠٪ بفرض بقاء الأشياء الأخرى على حالها .

وفى ظل حجم معين للسكان فإن فاعلية قـوة العمـل تعتمـد علـى التركيب العمرى للسكان من ناحية وعلى العوامل الإجتماعية السائدة ، وعلى الأخص وضع المرأة ومدى إسهامها فى العملية الإنتاجية . فتبلغ نسبة السكان الذين تتراوح أعمارهم بين ١٥ إلى ٦٤ عاما فى الهند ٥٨,٦ ٪ ومع ذلك لا تزيد قوة العمل عن ٤٠ ٪ [1] .

وحيث يكون معدل النمو السكانى ثابتا فى بعـض الـدول الناميـة - بفعل إرتفاع معدلات الوفيات وإرتفاع معدلات الخصوبة - يميل معدل قوة العمل إلى جملة السكان إلى الصغر بالمقارنة مع الدول التى يكـون معـدل النمو السكانى مستقرا بفعل إنخفاض معدلات الوفيات وفـى نفس الوقـت إنخفاض معدلات الخصوبة . ونفس الشئ يتحقق بالمقارنة مع الـدول التـى يكون معدل النمو السكانى فيها موجباً بفعل إنخفاض معدل الوفيات وإرتفـاع معدل الخصوبة .

ومن الواضح أنه إذا زاد عدد السكان فى مجموعـة عمـر العمـل Working age group فى دولة ما عنه فى دولة أخرى فإننـا نتوقـع أن يكون معدل المنتجين إلى المستهلكين أكثر ملاءمة فى الأولى عنه فى الثانية . كما نلاحظ أن شدة إنخفاض المدخرات فى الدول الثانية ليس فقط بسـبب القلة النسبية لإعداد المنتجين بل كذلك لأن طبقة المنتجين القليلة نسبيا عليـها أن توفى بإحتياجاتها إلى الإستهلاك بالإضافة إلى حاجة المعالين لدرجة أنـه يمكنها أن تحقق فائضا للإستثمار .

(١) من المعلوم أن قوة العمل تتركز فى الفئات العمرية من ١٥ - ٥٩ عاما تتجدهم يبلغون ٦١ ٪ فى الولايات المتحدة الأمريكية ، ٦٢ ٪ فى أوربا على حين لا يزيـدون عـن ٥٥ ٪ فـى الـهند . وإنخفاض قوة العمل الفعلية وعلى الأخص فى البلاد النامية عن قوة العمل المفروضة يرجع إلـى عدم إشتغال نسبة كبيرة من النساء .

فإذا فرضنا مجتمعاً يتألف من ألف شخص ويبلغ فيه حد الإستهلاك الأدنى للفرد ١٥٠ دولاراً ، وإنتاج العامل ٢٠٠ دولاراً والميل الحدى للإستهلاك ٧٥ ٪ ، ففى حالة عمل ٣٠ ٪ من السكان يمثل الإدخار ٥ ٪ من الدخل ، بينما فى حالة عمل ٤٠ ٪ يرتفع الإدخار إلى ١١,٢ ٪ ، وبتوجيه هذه المدخرات إلى مجالات الإستثمار المختلفة يزيد الدخل ومن ثم الإدخار . وإذا فرضنا – فى النموذج السابق – أن إستثمار ٣ ٪ يؤدى إلى زيادة فى الدخل ١ ٪ ، ففى حالة عمل ٣٠ ٪ من السكان يزيد دخل الفرد خلال سنة إلى ٢٠٣,٣ دولار وتزيد المدخرات إلى ٥,٤ ٪ ، وفى حالة عمل ٤٠ ٪ يرتفع دخل الفرد إلى ٢٠٧,٥ دولاراً ويزيد الإدخار إلى ١١,٩ ٪ من الدخل القومى للمجتمع .

١٠-٧ : التركيب العمرى للسكان وحاجات الإستهلاك

سبق أن رأينا الأثر السلبى للتركيب العمرى للسكان على كل من الإدخار وتكوين رأس المال والذى يتحقق نتيجة للزيادة فى كل من حاجات الإستهلاك وأعباء الإعالة . كذلك هناك علاقة طردية بين الإنفاق على إستهلاك الغذاء والسلع الضرورية الأخرى ، وزيادة الدخل سواء بالنسبة للأفراد أو المجتمع ككل . فى حالة الدول المنخفضة الدخل يتجه الميل الحدى للإستهلاك للإرتفاع مع زيادة الدخل إذ تتحول دالة الطلب من السلع الرديئة إلى السلع الأحسن ، وتشمل حينذاك مجموعة أكثر تنوعاً من السلع . كما يظهر عامل أثر المحاكاة وما يترتب عليه من تغير فى أنماط الإستهلاك وعلى الأخص نتيجة للإنتقال من الإقامة فى الريف إلى الإقامة فى الحضر حيث التعرف على السلع الكمالية وشبه الكمالية . وهناك علاقة قوية بين التركيب العمرى ومستويات الإستهلاك . فالدول سريعة الزيادة فى السكان

تعتبر من الدول الشابة حيث تشكل المجموعات العمرية الصغرى نسبة كبيرة إلى السكان ، تنفق نسبة كبيرة من دخولها على الغذاء إذا ما قورنت بـــالدول ذات المجموعات العمرية العليا ومن ذات نفس الدخل . وفى كلمات أخـــرى نجد أن الدول ذات المجموعات العمرية الشابة يميـــل فيــها الإنتــاج إلـــى الإنخفاض على حين يميل الإستهلاك فيها إلى الإرتفاع . فيقطـــن الولايـــات المتحدة الأمريكية وكندا أقل من ٦ ٪ من سكان العالم ينتجون خمس الإنتاج الزراعى العالمى ، على حين يقطن دول الشرق الأقصـــى وغـــرب آســيا ٥٥ ٪ من سكان العالم لا ينتجون إلا ثلث إنتاج العالم . وكانت مصر والهند إلى وقت قريب مصدرتين صافيتين للغذاء إلا أنهما تحولتا منـــذ خمســينات القرن الحالى إلى مجموعة الدول المستوردة . فعلى الرغم من زيادة الإنتاج الغذائى فى الهند إلا أن وارداتها من القمح والأرز بلغت ٢٠ مليون طن عام ١٩٨٣ / ١٩٨٤ كما بلغت واردات مصر من القمح والذرة حوالـــى ثمانيـــة مليون طن فى السنوات الأخيرة . يعنى هذا الوضع أن على هذه الـــدول أن تخصص مبالغ كبيرة من مواردها المحدودة من الصرف الأجنبـــى لتـــأمين حاجاتها إلى سلع الغذاء الرئيسية بدلا من إنفاقـــها للحصـــول علـــى السـلع الرأسمالية التى تعمل على زيادة الإنتاج ومن ثم الدخول . فزيـــادة الســكان عامة وزيادة سكان المدن خاصة وإرتفاع مستويات المعيشة تضاعف من حدة مشكلة توفير الغذاء .

من زاوية النمو الإقتصادى فإن إقتصاداً يمتص قدرا كبيرا من الغذاء high food drain economy مثل مصر يواجه مشكلة أخرى ناجمة عن تركز عددا كبيرا من قوة العمل فى النشاط الزراعى حيث تكون قدرته على توليد الدخل محدودة بالمقارنة بالوضع فى الإقتصاديات الصناعية .

ومن زاوية أخرى فإن حالة الضغط السكاني – التى تعيشها هذه الدول – وزيادة نسبة المجموعات العمرية المعالة ، تؤدى إلى الضغط على الموارد الأخرى . وفي ظل زيادة سريعة للنمو السكانى يزيد الإنفاق على الخدمات الإجتماعية من صحة وتعليم وإسكان ومرافق أخرى . وتجد الدول النامية أنها فى وضع يقتضى تخصيص موارد هائلة لمواجهة هذه الإستثمارات تفوق فى نسبتها تلك المخصصة فى الدول الأكثر تقدماً نتيجة لأمرين : الأول تلبية لحاجات الأعداد المتزايدة من السكان والثانى لأن رصيد تلك الدول من تلك الإستثمارات شديد الإنخفاض .

١٠–٨ : التركيب العمرى وعبء الإعالة

تتألف الطبقة المعالة من الذين تقل أعمارهم عن ١٥ سنة وتزيد عن ستين سنة . وتزيد نسبة المجموعات العمرية الشابة فى الدول النامية على حين تزيد نسبة المجموعات العمرية العليا فى الدول المتقدمة . ولا يمكن مقارنة الأعباء المترتبة على الذين يزيدون عن الستين عاماً بتلك الخاصة بالفئات العمرية الدنيا . وعادة – يحسب عبء الإعالة بمقارنة إنتاج المجموعة العمرية باستهلاكها . فإذا فرضنا أن إستهلاك الفرد العامل يقدر بوحدة واحدة وإستهلاك الصغار دون سن العمل بثلث وحدة وإستهلاك الكبار – فوق سن العمل – بنصف وحدة وفى ظل توزيع عمرى للسكان يتكون من ٤٢٪ صغار العمر ، ٣٪ كبار العمر ، ٥٥ ٪ بالغين عمر العمل ، نجد أن معامل المستهلك / المنتج يكون ١٢٨ / ١٠٠ . أما فى الدول المتقدمة حيث التركيب العمرى أكثر ملاءمة إلى الإنتاج (٢٣٪ صغار دون سن العمل – ١٠٪ كبار العمر – ٦٧ ٪ بالغين عمر العمل) يصبح معامل المستهلك المنتج ١١٩ / ١٠٠ .

الموضوع الرئيسى :	السياحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	محمد عبدالعزيز عجمية
الموضوع الفرعى :	فى مصر :	رقم العـــــدد :	—
المصـــــدر :	كتاب التنمية الاقتصادية	تاريخ الصـدور :	٢٠٠٠

يرجع ذلك إلى أن الأطفال يعملون فى السن الصغيرة ويصبحـــون أعضـــاء فعالين فى الإقتصاد . وهكذا فعبء تربية الأطفال لا يشعر به الفقراء .

وفى المرحلة التالية وعندما تبدأ معدلات الوفيات فـــى الإنخفـــاض نلاحظ إرتفاع الفجوة بين معدلات المواليد (التى تظل مرتفعة) ومعـــدلات الوفيات وحيث يعيش عدد متزايد من الأطفال فى سن الإنتاج فإن مســـاهمة الأطفال فى الإنتاج كنسبة لتكلفة المحافظة عليهم وتربيتهم ســوف يرتفـــع . ولكن مع الإرتفاع المستمر فى الدخـــل لاحـــظ Leibenstein أن مســاهمة الأطفال فى الإنتاج سوف تقل . وإذا إقتنع الأفراد بأهمية تحديد النسل نظـــرا لأن الأسرة الصغيرة تتمتع بمركز إقتصادى وإجتماعى مرموق فسوف يرتفع نصيب الفرد من الدخل وسوف ينخفض معدل المواليـــد والوفيـــات فيظـــل معدل النمو السكانى ثابتا (بل قد ينخفض) . وهكذا تعانى الكثير من الدول النامية من وجودها فى وضع توازنى عند مستوى مرتفع من البطالة ويمكـــن أن يختل مثل هذا التوازن عن طريق هجرة العمال إلى الخـــارج ، إدخـــال الفنون التكنولوجية الحديثة فى الإنتاج ، وإستيراد رأس المـــال الأجنبـــى ، مما يؤدى لرفع نصيب الفرد من الدخل ويترتب على ذلك :

١ – إرتفاع الدخل الكلى عن طريق رفع معدلات الإستثمار .

٢ – إنخفاض معدل النمو السكانى .

ومن الجدير بالملاحظة أن إرتفاع نصيب الفرد من الدخل إرتفاعـــا كافيا سوف يعمل على إنخفاض معدل النمو السكانى ولكن طول الفترة التـــى يجب أن تستغرق حتى يمكن رفع نصيب الفرد من الدخل تعتمد على :

١ – مدى الزيادة الأولية التى حدثت فى الدخل .

٢ – وضع القوى العاملة وأهميتها النسبية .

٣ – معدل النمو السكانى .

والنتيجة التى توصل إليها Leibenstein هى : كلما كـان معدل الزيادة الأولية فى الدخل كبيراً وكلما إنخفض معدل النمو السكانى ، يستطيع المجتمع أن يحقق التنمية الإقتصادية بشكل أسرع ويستطيع الإقتصاد أن يواجه معوقات التنمية بصورة أفضل .

وهكذا ففى المجتمعات النامية ، والتى تعانى من مشكلة التضخم السكانى لا يمكن تحقيق التنمية الإقتصادية إلا إذا بذلت الجهود الخارقة فى المراحل الأولى لرفع الدخل وتشجيع الإستثمارات . وهكذا يركز Leibenstein على ضرورة تحقيق حد أدنى أساسى لنمو الدخل وإلا تصبح عملية التنمية الإقتصادية مستحيلة بل سوف يسوء وضع المجتمع بصورة مستمرة . ولذلك نجد أن المجتمعات المتأخرة تظل متأخرة لأن الجهود المبذولة لمواجهة معوقات التنمية ، مهما كانت كبيرة ، إلا أنها أقل من الحد الأدنى اللازم لدفع عجلة النمو .

ويرى Leibenstein أنه فى حالة غياب رأس المال الأجنبى ، الهجرة إلى الخارج والتجديدات التكنولوجية ، لا يمكن التوصل إلى الحد الأدنى اللازم لمستوى الدخل إلاّ عن طريق تخفيض الإستهلاك ورفع معدلات الإدخار المحلية لتمويل الإستثمارات . وهكذا تتلخص المشكلة الأساسية فى كيفية تعبئة أكبر قدر من المدخرات المحلية وتوجيهها للاستثمار . وذلك يتطلب توافر معلومات دقيقة عن رصيد رأس المال ، الدخل ، معدل الإدخار والإستثمار ، معدل النمو السكانى وإلى أى مدى يجب أن يرتفع معامل الإستثمار من أجل رفع نصيب الفرد من الدخل . وفى

الموضوع الرئيسي :	السياحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	محمد عبدالعزيز عجمية
الموضوع الفرعي :	في مصر :	رقم العـــــدد :	—
المصـــــــدر :	كتاب التنمية الاقتصادية	تاريخ الصـدور :	٢٠٠٠

دراسة قامت بها الأمم المتحدة إتضح أنه إذ قدر النمو السكانى أن يرتفع عن معدل ١,٥ ٪ سنوياً فالعمالة ترتفع بنسبة ٣٠ ٪ من السكان وتبلغ المدخرات والإستثمارات ٧ ٪ من الدخل القومى بمقدار ٧٨ ٪ فقـط خـلال ٣٠ سـنة ويرتفع نصيب الفرد من الدخل بمقدار ١٤ ٪ فقط خلال هذه الفترة . وهـذه معدلات منخفضة للغاية لا تمكن الدول النامية فى ظلها تحقيق معدلات التنمية المرغوبة .

وأوضح Leibenstein أن تخفيض معدل النمو السكانى يتطلب رفع نصيب الفرد من الدخل بطريقة سريعة . فإرتفاع متوسـط الدخـول سـوف يعمل على رفع معدل النمو السكانى ، ولكن مع إستمرار زيادة الدخل وبعـد بلوغه إلى حد معين يبدأ معدل النمو السكانى فى الإنخفاض . وحقيقة الوضع أن المشكلة السكانية فى الدول النامية ليست مسألة حسابية ولكنـها مشكلـة إجتماعية معقدة تتأثر بالعادات والتقاليد السائدة والتى يصعب تغييرها . فواقع الدول النامية يدل على أن تغيير مثل هذه العـادات الإجتماعيـة والأنمـاط الثقافية السائدة سوف يكون له تأثير مباشر على النمو السـكانى أكـثر مـن مجرد رفع الدخول . فالإنخفاض المفاجئ فى معدل نمو السكان فى اليابـان فى السنوات الماضية يرد إلى التخطيط السـليم وسـن القوانيـن الخاصـة بتحديد النسل ولم يكن بسبب إرتفاع الدخل . حقيقة أن التحسن فى الظـروف الإقتصادية يمكن أن يخلق البيئة الإجتماعية الملائمة فتعمل الأسـرة علـى تحديد النسل ، ولكن ليس من الضرورى أن يتحقق ذلك . ففى الدول النامية نلاحظ أن معدل النمو السكانى فى المناطق الحضرية أقل من نظـيره فـى المناطق الريفية وذلك لا يرجع إلى إرتفاع الدخول فى المدن عن الريف بقدر ما يرجع إلى العوامل الإجتماعية والعادات التى تختلف فـى المدينـة عـن الريف . فإرتفاع الدخل بالنسبة لأسرة تعمل فى الريف سوف يؤدى فى أغلب

الأحيان إلى زيادة عدد أفرادها . ومع ذلك فالإحصائيات الخاصة بالمنطقة الجنوبية فى الهند توضح أن سن الزواج يكون أكثر إرتفاعاً ومعدل المواليد يكون أكثر إنخفاضاً فى المناطق الأخرى على الرغم من أن المنطقة الجنوبية ليست أكثر المناطق الهندية تقدماً من الناحية الإقتصادية . وعلى ذلك فالتركيز فى علاج مشكلة التضخم السكانى يجب أن يكون على العوامل الإجتماعية أكثر من العوامل الإقتصادية .

وهكذا يرى البعض ضرورة مواجهة المشكلة السكانية عن طريق رفع الدخول . ويرى البعض الآخر ضرورة تغيير العادات والتقاليد الإجتماعية عن طريق إتخاذ السياسات وسن القوانين التى تؤثر على معدلات الإنجاب وذلك لا يمكن أن يتحقق إلا عن طريق الهيئات والمنظمات الحكومية . وحتى الطبقات الفقيرة فى أفقر المناطق فى الدول النامية تعرف مزايا الأسرة صغيرة الحجم ، ولكن كثيراً ما تنقصها الدراية بالوسائل الحديثة المتاحة لتحديد النسل وتنظيم الأسرة . وهكذا يتطلب الأمر حملة إعلامية ضخمة على مستوى الدولة بأسرها تتبناها الحكومة . وهكذا تصبح ظاهرة تنظيم الأسرة سياسة قومية ممولة عن طريق الدولة . فتنفيذ برامج تحديد النسل يتطلب ميزانيات ضخمة . ولم توجه الدول النامية لمثل هذه البرامج التمويل الكافى ، ففى الهند مثلاً بلغت نسبة الإنفاق على هذه البرامج فقط ٠,٩٨٪ فى ١٩٨٠ / ١٩٨١ ، ١,٢٪ فى ٨١ / ٨٢ ، و ١,٣٪ فى ١٩٨٢ / ١٩٨٣ من إجمالى الإنفاق .

ولقد إتجهت الدول المتقدمة فى أوربا وأمريكا فى السنوات الأخيرة لمساعدة الدول النامية فى مواجهة مشكلة التضخم السكانى . فقامت حكومات بعض الدول كالولايات المتحدة الأمريكية والسويد ، وبعض المنظمات الدولية

الموضوع الرئيسى :	السياحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	جيهان العطيفى
الموضوع الفرعى :	فى مصر : عام	رقم العـــدد :	١٦٢٢
المصـــدر :	مجلة الاهرام الاقتصادى	تاريخ الصـدور :	٢٠٠٠/٢/٧

«مذبحة السياحة» .. على باب الألفية الجديدة

سمعة مصر السياحية أهم بكثير من تحقيق مكاسب سريعة على حساب عدم احترام التعاقدات أو رفع الاسعار بصورة غير مدروسة أو مخططة.

وباعتبار أن السياحة هى الصناعة الاولى للدخل القومى فى معظم البلدان ومرشحة لأن تكون الاولى فى العالم خلال العقدين القادمين.

وتتمتع مصر بمنتج سياحى غير موجود فى العالم حيث تضم الاثار الفرعونية واليونانية والرومانية القديمة والاسلامية والقبطية كما يوجد بها اقدم جامع وكنيسة ومعبد يهودى.

ورغم تلك المميزات نجد أن هناك من يتاجرون بقيمة مصر السياحية ويقومون بتسويقها بثمن بخس لتحقيق مكاسب شخصية.. بخلاف ذلك تجاوزات حدثت مؤخرا منها قيام البعض بتنفيذ حجوزات اكثر من الطاقة وعمل تعاقدات وإلغائها لصالح أسعار أعلى مما أدى لخلق جو من عدم الثقة بين شركات السياحة والفنادق من جهة والوكلاء السياحيين من جهة أخرى.

المؤسف حقا ان تلك التجاوزات حدثت فى شهرى ديسمبر ويناير وتزامن ذلك مع الاحتفال بالألفية الجديدة مما أدى لظهورها بشكل غير جيد.

شركات السياحة تلقى باللوم على الفنادق والفنادق تبرر انخفاض الاشغالات باسباب خارجية بعضها دولية على رأسها مشكلة الصفرين والرعب الذى اجتاح العالم.

وزير السياحة نفسه اكد ان هناك فنادق رفعت الاسعار بخلاف مشكلة الكمبيوتر مما أدى لارتباك الأمور وظهوره بالشكل الذى رأيناه.

الموضوع الرئيسي : السياحة والاسكان
اسم كاتب المقال : جيهان العطيفي
الموضوع الفرعي : فى مصر : عام
رقم العـــــدد : ١٦٢٢
المصـــــــدر : مجلة الاهرام الاقتصادى
تاريخ الصـــدور : ٢٠٠٠/٢/٧

ارتفاع ملحوظ

وعن اسباب الانتعاش فى اكتوبر ونوفمبر ٩٩ ثم الركود فى ديسمبر ويناير ثم عودة الانتعاش مر أخرى بعد احتفالات الألفية يوضح محمد احمد حسين رئيس مجلس الادارة والعضو المنتدب لشركة مصر للسياحة ان الانتعاش جاء كرد فعل لخطة الوزارة فى التنشيط السياحى والتى استغرقت حوالى عام ونصف العام لأنه من المعروف ان الوكلاء فى الخارج لايتجاوبون مع التسويق الفورى وقد سارت الخطة بأسلوب علمى وركزت على بعض البلاد التى تاثرت بحادث الاقصر فأدت لاقبال شديد على السياحة فى مصر.

وبناء على خطة التنشيط قامت شركات السياحة بعملية التسويق وبالفعل بدأت الافواج تاتى بانتظام من بلاد كانت نسب الاقبال فيها ضئيلة. ارتفعت بشكل ملحوظ..

ويجب ان نأخذ فى الاعتبار بعدا مهما جدا وهو أن مصر تسويق لنفسها سواء السياحة الثقافية أو سياحة الاستجمام.

كذلك سياحة المؤتمرات التى كان لها دور كبير فى التنشيط السياحى بعد استكمال البيئة الاساسية ووسائل المواصلات والاتصالات.

أما بالنسبة للمشاكل والتجاوزات التى أضرت - إلى حد ما- بسمعة السياحة فما حدث - والكلام مازال لرئيس مجلس ادارة شركة مصر للسياحة - أن هناك بعض الفنادق وشركات الفندقة عملت تعاقدات أزيد من سعة الاشغال فى وقت كانت الاسعار متدنية فقامت بعض الفنادق بالغاء تعاقدت قديمة اسعارها رخيصة لصالح اسعار اعلى بمناسبة الالفية وازدياد الطلب على مصر وهذه تعد فئة غير ملتزمة بدأت تقاوض الوكلاء والشركات فى الخارج بشكل يعطى انطباعا بالجشع مما نتج عنه عدم ثقة بعض الوكلاء نتيجة هذا الاستغلال فقام البعض بأخذ موقف مضاد والغاء الرحلات الى مصر. بل على العكس تم تحويل الرحلات بجهات اخرى وهذا التى تواكب احتفالات الألفية فحدث مارأيناه. بالاضافة لمشكلة الصفرين والتى قللت الى حد ما - من نسبة السفر بشكل عام.

عادت الامور لما هى عليه بعد حل المشكلة وأفاق المستغلين من غفلتهم وبدأوا تدارك الأمور.

عشرة مكاتب تسويقية

ويطالب محمد احمد حسين بأن تتم عملية رفع الاسعار بطريقة مدروسة وتدريجية وليست عشوائية وفجأة وبعد التعاقد.

وينفى انخفاض مستوى التسويق السياحى واعتماده على العلاقات الشخصية مؤكدا ان مصر للسياحة لها حوالى عشرة مكاتب تقوم بعمليات التسويق فى الخارج.

وتعتمد خطة التسويق على التركيز على سياحة المؤتمرات والسياحة الترفيهية فى شرم الشيخ والغردقة ويدلل على نجاح الخطط التسويق انه فى الوقت الذى وصلت فيه نسب الاشغال فى الغردقة وشرم الشيخ لحوالى ٥٠٪ فى شهر ديسمبر ظلت ١٠٠٪ فى المنشآت الخاصة بمصر للسياحة وقد تم التسويق فى الدول الاسكندنافية (السويد - النرويج) كذلك ايطاليا وروسيا.

كما تم فتح اسواق جديدة أبرزها الصين منذ العام الماضى وقد تم عمل زفاف صينى ليلة الألفية من ٦٢ عريسا وعروسا.

- مشاكل الـ Overbooking

نفس الكلام يؤكد محمود سالم عما يسمى بالـ Overbooking والذى كان سببا للركود الحادث قبله حيث ان الركود فى السياحة ادى لتحرك واسع - فبدأت الشركات السياحية تحجز مزيدا من العدد وهو مارأيناه فى شرم الشيخ والغردقة - تحسبا للإلغاء من جانب بعض الافواج .. فما حدث أن أتى الجميع فأعطى انطباعا بعدم احترام التعاقدات وجديتها .. لكن لم يحدث ان ارتفعت الاسعار من الجائز ان يقوم بها فندق او اثنان إلا أن معظمها حالات فردية..

فالمسئولية مشتركة بين الفنادق وشركات السياحة.

اما عن مسألة الغاء التعاقدات فهى غير واردة لان من يفعل ذلك يغامر بسمعته.

وعن دور غرفة ا لفنادق قال : غرفة الفنادق تراقب وتنصح فى حين تقوم الوزارة بتوقيع العقوبات على المخالفين من ابرز مهام غرفة الفنادق أن ترعى مصالح الفنادق بمالايتعارض مع القانون.

اما عن خطة الغرفة فى المرحلة المقبلة فهى أستكمال خطة التنشيط المستمرة منذ العامين الماضيين من خلال التكثيف والتواجد المستمر فى المؤتمرات والمعارض.

- التعاون بين الشركات السياحية وشركات ادارة الفنادق فى الترويج للسياحة فى مصر.

الموضوع الرئيسى : السياحة والاسكان	اسم كاتب المقال : جيهان العطيفى
الموضوع الفرعى : فى مصر : عام	رقم العـــــدد : ١٦٢٢
المصــــــــدر : مجلة الاهرام الاقتصادى	تاريخ الصـــدور : ٢٠٠٠/٢/٧

رأى الفنادق

وللمسئولين بالفنادق راى اخر حيث القوا باللوم كله فى مسألة عدم الاقبال على مشكلة الصفرين..

القصة تشرحها بشئ من التفصيل نبيلة سمك المدير الاقليمى للعلاقات العامة لفنادق انتركونتيننتال - مصر.

بداية تعترف بان نسب الاشغال بالفعل لم تزد عن ٥٠٪ فى ديسمبر ووقت احتفالات الالفية بعد ان كانت ١٠٠٪ فى اكتوبر ونوفمبر.

وتؤكد ان الموضوع مرتبط بالالفية وليس ضعفا فى التسويق كما تردد بل خوف عالمى وليس فى مصر فقط من السفر فى هذا التوقيت ويرجع للآتى:

(١) لم تقم الشركات السياحية فى الخارج بالتسويق بكامل طاقتها بسبب ردود الافعال غير المتوقعة لان شركات السياحة فى الخارج خاضعة للتأمينات وشركات التأمين عالميا رفضت تحمل المسئولية وبالتالى ادى ذلك لاحجام شركات السياحة حتى ان المسافر الى اية دولة اوروبية وقتها لم يجد بوسترات الاحتفال بالالفية بل تم التسويق فى اضيق الحدود لمن يطلبها.

(٢) الاخطر من ذلك خشية السائح من مغادرة بلاده لاى بلد لان كل حياته مرتبطة بالكمبيوتر : بيانات البنك والبطاقة وعمله ، فكانت هناك مخاوف من السفر خشية انتفاء وجوده ذاته او هويته بعد العودة إذا عاد - على حد تعبير البعض وقتها ، ولاننسى ان الاعلام فى كل انحاء العالم ضخم مشكلة الصفرين بل تم تهويلها عالميا اكثر من مصر ايضا.

وكانت هناك تحذيرات من دول العالم الثالث وحدوث حالات جنونية وماراْيناه من عدم اقبال على السياحة فى مصر كان موجودا فى كافة انحاء العالم سياحيا.

وعن مسألة ارتفاع الاسعار بشكل فجائى تؤكد انه لم يتم وضع الاسعار ولم يتم توحيد سعر العشاء ٢٠٠ دولار ليلة الالفية.

وتضيف أن معظم الفنادق الكبرى انسحب من الامداد ليلة الالفية لعدم وجود بيانات كافية قبلا ولم يبق سوى فندق واحد.

وتؤكد ان فنادق الانتركونتيننتال اعدت عرضا خاصا شاملا لليلتين + العشاء بحوالى ٥٠٠ دولار.

وتتساءل : كيف يحدث الغاء تعاقدات تم الاتفاق عليها وبعضها قبلها بعامين.

ضرب الأسعار

وتشير نبيلة سمك الي بعض المشاكل الاخرى التى تواجه قطاع الفنادق لمصر وهي المنافسة وضرب الاسعار بشكل يهين السياحة ذاتها مؤكدة ان قيمة السياحة فى مصر اعلى بكثير مما يتم دفعه وتحصيله فمنذ حرب الخليج واحداث الزلزال فى مصر يتم ضرب السياحة كل عامين.

ونجد ان المسألة دخلت فى حيز الفوضى ، ففنادق الخمس نجوم تضارب الـ ٤ نجوم والـ ٣ نجوم ترد وهكذا!!

وتطالب بالاهتمام بالسائح القادر على الانفاق وموسائح الـ ٥ نجوم لانه يفيد القطاعات اما النوعية الاخرى من السياح فتستفيد بها شركة السياحة فقط.

وهو مايبرر قيام شركات السياحة بمضاربة الاسعار، فالعائد تستفيد به الشركة فقط أما التسويق الجيد وجذب السائح المتميز فيؤدى لاستفادة كافة القطاعات الاقتصادية فى مصر لان صناعة السياحة تعتمد عليها قطاعات اخرى وليس العاملين فيها فقط.

وعن التوسعات فى الفترة المقبلة لاستيعاب الاقبال الذى شاهدناه فى بعض الفترات ونراه بدءا من فبراير القادم اكدت وجود توسعات فى الفترة المقبلة فى سوق الفنادق عالميا لان حركة السياحة تسود كل العالم وبالنسبة لمصر هناك توسعات فى شرم الشيخ والغردقة واستئناف بناء المنشآت التى توقفت بعد مذبحة الدير البحرى وادت للاكتفاء بما هو قائم وكان احد اسباب حدوث مشكلة الـ Overbooking فى اكتوبر ونوفمبر.

وهناك اراء عن ان الالفية الصحيحة هى نهاية سنة ٢٠٠٠ والتى سيتم فيها تدارك كل المخاوف والاخطاء.

أحداث تركيا

وترى امل راتب مديرة العلاقات العامة والتسويق بفندق رمسيس هيلتون ان احداث تركيا والزلازل التى حدثت ، ساهمت فى فتح سوق جديدة حيث اتجه معظم السائحين الى مصر.. بل يمكن القول ان مصر استعادت السوق الاصلي لها بعد اتجاه نسبة من السياح الى تركيا او دول اخرى بعد احداث ضرب السياحة وآخرها حادث الاقصر.. وهو ماادى لانتعاشة اكتوبر ونوفمبر .. لكنها ترى ايضا ان الركود السابق للالفية نتيجة مشكلة الكمبيوتر والمخاوف الطبيعية لدى السائحين.. وعلى حين وجهت اتهامات للفنادق والمنشآت السياحية بعدم احترام التعاقدات والغاء الحجوزات تؤكد ان هناك نسبة عالية من السياح قامت بالغاء تعاقداتها نتيجة لتفضيل البعض قضاء تلك الفترة او ليلة الالفية بشكل خاص فى بلادها واشهر السائحين الذين قاموا بذلك هم السياح الامريكان.

الموضوع الرئيسى :	السياحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	محمد عبدالعزيز عجمية
الموضوع الفرعى :	فى مصر :	رقم العـــــدد :	-
المصـــــــدر :	كتاب التنمية الاقتصادية	تاريخ الصـــدور :	٢٠٠٠

كالبنك الدولى والأمم المتحدة بتقديم المساعدات لتنفيذ برامج تنظيم الأسرة فى الدول النامية . ولقد أتت هذه المساعدات ببعض النتـــائج الإيجابيـــة حيـــث إنخفضت معدلات الحمل ومعدلات المواليد . وهذا ما نراه فى بعض الـــدول مثل كولومبيا وكوبا . ولكن هذا الإنخفاض فى معدل المواليد يفقد بريقـــه إذا أخذنا فى الإعتبار معدلات النمو السكانى التى لازالـــت مرتفعـــة (٢٪ أو أكثر) . ففى الدول المكتظة بالسكان مثل الهند ، نلاحظ أن معدل نمو سكانى بنسبة ١٪ يعنى إضافة ٧ مليون نسمة للشعب الهندى فى السنة الواحـــدة . فيتعين على الدول النامية أن تعمل على تثبيـــت معـــدل النمـــو الســـكانى ، والعمل على الوصول بهذا المعدل إلى صفر كما حدث فـــى بعـــض الـــدول الغربية .

وهكذا فمواجهة المشكلة السكانية يعتبر أمراً حيوياً ويتعين أن تحتـــل برامج تنظيم الأسرة الأهمية العظمى فى ظل خطط التنميـــة الإقتصاديـــة . فالسياسات الخاصة بتحديد النسل وتنظيم الأسرة والإنفاق عليها يعتبر من أهم الإستثمارات المربحة فى دول العالم الثالث .

الموضوع الرئيسي :	السياحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	جيهان العطيفي
الموضوع الفرعي :	في مصر : عام	رقم العـــــدد :	١٦٢٢
المصـــــدر :	مجلة الاهرام الاقتصادي	تاريخ الصـدور :	٢٠٠٠/٢/٧

فترات الأعياد

وتبرر نهلة عاطف مسئولة العلاقات بالنيل هيلتون الركود لارتباطه بعوامل اخرى فمنذ عدة سنوات نرى ان ديسمبر ويناير ميلاديا تتواكب مع شهر رمضان هجريا وهو شهر له طقوسه الخاصة التي ترتبط بعدم الاقبال على السياحة.

وتأتي رأس السنة ايضا في رمضان مما يؤدي لتقلص العدد وانخفاض نسبة الاشغال.. في حين ان اكتوبر ونوفمبر من الشهور التي ترتبط بالمؤتمرات وتنهال العروض على الفنادق لان الجو يكون معتدلا في تلك الفترة من العام ، وتظل هذه الاشهر هي اشهر مواسم سياحية في مصر ، ويعود الانتعاش تلقائيا بعد فترة الاعياد.

اما عن مسألة رفع الاسعار فهو امر طبيعي لانها ليلة مختلفة ويتوقع ان يكون فيها حجوزات اعلى على اعتبار ان الناس ستقبل على مصر لانها مكان تاريخي وهو امر مقبول ومتعامل به ان يتم رفع الاسعار في المناسبات طالما لايتم بشكل مبالغ فيه.

وقد اشار رئيس جمعية للاستثمار السياحي باحدي محافظات المنتجعات ان مشكلة الانخفاض المفاجئ في نسبة الاشغالات ترجع لعدة اسباب ، منها التلاعب في الاسعار حيث بدأت بعض القرى والفنادق - فور وصول نسبة الاشغالات الى ذروتها - في رفع اسعار ليالي راس السنة ، وعندما شعر اصحابها بانخفاض عدد السائحين عادوا للتدني بالاسعار اضافة الى عدم الثقة لدى بعض السائحين بسبب ماحدث اثناء قيام بعض الشركات السياحية بحجز عدد يفوق الغرف الفندقية.

وينبغي - بالاضافة الى ذلك - تحقيق القيود والاجراءات الخاصة بالاستثمار السياحي وسن القوانين والتشريعات التي تساعد على جذب المزيد من الاستثمارات السياحية والتنسيق بين الوزارة والعديد من الجهات الاخرى المشرفة على المنشآت الفندقية لانه - للاسف - الفندق تشرف عليه بجانب وزارة السياحية شرطة السياحة وشرطة الاداب ووزارة المالية والصحة والتموين لذا يجب التنسيق حتى يستمر العمل دون ارتباك.

ازمة ثقة

ولان كل طرف يلقي بالمسئولية على الاخر ، فالبعض يرى ان الفنادق صنعت الازمة والاخر يرى انها شركات السياحة .

التقينا بالهامي الزيات رئيس غرفة شركات السياحة فبادرنا قائلا : لسنا في سبيل تبادل الاتهامات لان هذا ليس الحل وبالنسبة الهبوط المفاجيء في الاشغالات تتجت لأنه سيلجيا وبخاصة في المنتجعات لايمكن الاعتماد على زبون اخر لحظة ولابد أن يتم حجز نسبة اضافية لان السلع السياحية نعتبرها بضاعة قابلة للتلف فمثلا اذا كانت طاقة الفندق في القاهرة ١٠٠ غرفة تحجز ١٠٥ ففي المنتجعات مثل الغردقة وشرم الشيخ تحجز ١١٠ غرف .

ونتجت الحجوزات الزائدة لانه بعد مشكلة ٩٧ بدأت بعض الفنادق تعمل وتفكر بآليات ازمة الانحسار السياحي عن مصر ومن هنا كانت تقوم بتنفيذ حجوزات اكثر من الطاقة وبنسب اكبر من المتعارف عليها وذلك لضمان حد ادنى او معقول من التشغيل او من الحركة ، وهو امر متعارف عليه ان تتم الموافقة على زيادة الحجوزات بنسبة زيادة مقبولة ضمانا لاي نتيجة او ظروف مستجدة او الغاء من جانب بعض المجموعات السياحية .

فما حدث ان الطلب زاد وبالتالي بدأت تحدث مشاكل لان الزيادة غير متوقعة ، وينبغي أن يكون هناك مايسمى بـ «دراسة تاريخية» .

وفيما يتعلق بالغردقة - على وجه التحديد - بالاضافة الى ذلك تم التخطيط لافتتاح ٣٠٠٠ غرفة لم يتم افتتاحها فحدثت ارتباكات وهذه مشاكل بعيدة عن شركات السياحة وقد تكون هناك شركات سياحة عزفت لعدم وجود ثقة بين شركات السياحة والفندق .

وبالنسبة لالغاء التعاقدات يوضح الهامي الزيات انه عقد اجتماعا في الوزارة لمعالجة الاخطاء ، وهناك مسئولون في الفنادق ذهبوا للسائحين في المطار ، وقاموا بتحويلهم لاماكن اخرى.

ومازاد من حجم المشكلة انها توافقت مع عيد الاموات (الهلوين) ١ نوفمبر وهذه من الفترات التي تشهد تدفقا سياحيا غير مسبوق ، على مستوى العالم فعندما زاد الطلب قاموا بتحويل بعض الافواج الى مصر ، فحدثت مشاكل عدم التنظيم ، مما اعطى انطباعا عالميا بعد استقرار الامور.

وهذا خطأ وارد في كافة انحاء العالم ويحدث في شركات الطيران لان معظم الشركات تحجز اكثر من عدد المسافرين وقد اتخذت وزارة السياحة اجراءات كبيرة بالاشتراك مع الشركات في حدود اللوائح.

الا ان هناك اجراء لانستطيع القيام به وهو غلق فندق

الموضوع الرئيسي :	السياحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	جيهان العطيفي
الموضوع الفرعي :	في مصر : عام	رقم العــــدد :	١٦٢٢
المصـــــــدر :	مجلة الاهرام الاقتصادى	تاريخ الصــدور :	٢٠٠٠/٢/٧

مخطئ حتى ولو كانت نسبة الخطا ١٠٠٪ لانني بذلك اقلل الطاقة.

وعن التسويق السياحي ورفض الشركات القيام به اكد رئيس غرفة شركات السياحة ان هذا القول غير صحيح لانه عندما تقوم الحكومة بالتسويق لن ياتى السائح للشركة الا اذا قامت بالتسويق لنفسها .

اما التسويق للمقصد السياحي نفسه واستراتيجية الجذب فهذه امور جرى العرف أن تتبناها الحكومات واقل وزارة سياحة تنفق على الترويج بالاضافة الي ان شركات السياحة والفنادق تنفق اضعاف اضعاف ماتنفقه الحكومة .

وفى الدول المتقدمة سياحيا يتم قياس الدخل السياحي وتخصص الدولة ـ وليس الافراد ـ ٣٪ لترويج السياحة لكى يستمر هذا التدفق فاذا كان ايرادات السياحة ٤ مليارات فينبغى ان يخصص ١٢٠ مليون دولار ميزانية الترويج لان السائح لايعود بالنفع على شركة السياحة فقط .

فاذا كان متوسط انفاق السائح ١٠٠٠ دولار فنصيب شركة السياحة منها لايزيد على ١٠٠ دولار ، نصيب الفنادق ٣٠٠ دولار ، مصر للطيران (رحلات داخلية فقط) ٣٠٠ دولار ، ٢٠٠ دولار مصاريف محلات ، ٢٠٠ دولار ضرائب للدولة .

فايهما اجدى : أن تتحمل ميزانية الترويج ، ام رغم ذلك تساهم شركات السياحة فى حدود امكانياتها؟

وهذا يدفعنا للاشارة لنقطة غاية فى الاهمية وهى ان منظمة "السياحة العالمية" ادرجت مصر فى تقريرها كتاسع اغلى دولة فى تحميل السائح ضرائب على مختلف نوعياتها .

لا اسرائيل ولا المغرب ولاتونس بها هذه الضرائب والاعلى فقط هى انجلترا وطوكيو ولاتحتاجان للسياحة مثلا .

وبالنسبة للاراء التى تشير الي ان مصر تسوق سياحيا بثمن بخس فهذا رأى تنقصه الدقة ـ كما يرى الهامى الزيات ـ لانه اذا تحدثنا عن وقت الازمة كانت هناك فنادق ومنشآت لديها التزامات لدى البنوك ، اما اليوم فمصر ليست رخيصة بل على العكس يعترف بان اسعار مصر السياحية مرتفعة عند مقارنة تكلفة الخدمة بنوعيتها .

اطعمة ٥ نجوم

واذا نظرنا للجزء الخاص بالاطعمة ـ على سبيل المثال ـ فانه لايوجد فندق يقدم طعاما بمستوى فنادق الـ ٥ نجوم .. ويكفى اننا منذ ٢٠ سنة فى ايلات كان الطعام لايؤكل .. منذ خمس سنوات وصل لمستوى فنادق الخمس نجوم اليوم يقدم اكلات فى الطعم واللون افضل من فنادق خمس نجوم فى باريس .

وعندما نجد ان اسرائيل تصل لهذه المرحلة يجب ان نأسف على مستوى الاسعار والجودة لدينا ، فاذا تكلف سعر طبق اللحم فى مصر ٣٢ دولارا نجده فى امريكا يتكلف ٢٠ دولارا فقط فهل يعقل ان نكون اغلى من امريكا !؟

لذلك قام الوزير بعمل حملات قوية على الفنادق لان مستوى الخدمة لم يرتق للدرجة المطلوبة .

واعترف ـ كشركة سياحة ـ بان لدينا تقصيرا ولايوجد موظفون رغم ارتفاع نسبة البطالة ، وحتى اذا عملنا اعلانات فى الجرائد ، فمعظم المتقدمين غير اكفاء .

تحقيق: جيهان العطيفى

الموضوع الرئيسى :	السياحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	نجوى العربى
الموضوع الفرعى :	فى مصر : عام	رقم العـــــدد :	١٦٢٢
المصـــــدر :	مجلة الاهرام الاقتصادى	تاريخ الصـدور :	٢٠٠٠/٢/٧

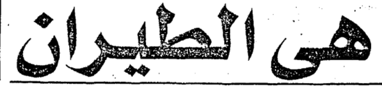
فرضت الاحداث التى تعرضت لها السياحة فى الفترة الاخيرة مجموعة من التداعيات منها انخفاض الاشغالات فى الفنادق فى فترات الاحتفالات وارتفاع الاسعار وانخفاضها دون تخطيط او دراسة مماادى لارتباكات فى قطاع السياحة لاسيما ان ذلك تزامن مع احتفال على مستوى كبير من الاهمية محليا ودوليا وهو الاحتفال بالالفية الجديدة.

وفى حوار مع احمد المغربى رئيس الاتحاد المصرى للغرف السياحية، عرضنا عليه تلك التساؤلات والمشكلات التى تضرب السياحة فى مقتل فاشار الى خطة الاتحاد لتجاوز تلك العقبات، كما قام بالقاء الضوء على اهم مطالب قطاع السياحة فى الفترة القادمة او القرن المقبل، وعرض لاهم خطط تنشيط السياحة واستراتيجية الجذب السياحى.



رئيس الاتحاد المصرى للغرف السياحية:

مشكلة المشاكل فى السياحة



هى الطيران

أحمد المغربى

ماهى أسباب انخفاض نسبة اشغال الفنادق والقرى السياحية خلال ديسمبر الماضى ويناير الحالى رغم احتفالات الكريسماس واعياد راس السنة والالفية الجديدة ؟

ـ ماحدث ليس سوء تقدير او حالة فردية فى مصر فقط انما ظهرت فى العالم كله بسبب خشية المصريين والاجانب على السواء من مشاكل الكهرباء والطيران وتفضيل الاغلبية قضاء الاجازات فى بيوتهم كذلك فترة الاجازات كانت قصيرة والفترات التى خصصت لم تساعد على السفر لرحلات طويلة بمعنى ان التوقعات كانت خاطئة بالنسبة لحجم الطلب .. ويكفى ان انجلترا نفسها لم تشهد سفرا داخليا فى الكريسماس واستقبال العام الجديد والالفية.

وماذا عن مشكلة الحجوزات الزائدة؟

ـ لم تحدث هذه المشكلة فى مصـــر او فى مناطق سياحية عديدة انما حدثت فى الغردقة فقط وسببها انه فى فترة انحسار الطلب يقوم الوكلاء السياحيون بحجز عدد غرف اعلى تحسبا للالغاء وماحدث ان زاد الطلب مرة واحدة .. وفى فترات التعاقدات القادمة هذه المشكلة غير موجودة .

وماحكاية الغاء التعاقدات وعدم احترامها؟

ـ لانقول الغاء تعاقدات ولكنها تعاقدات لم تحترم حيث قامت الفنادق التى لديها زيادة بالبيع لفنادق اخرى باسعار عالية وعندما ذهبت لجنة من الوزارة والاتحاد وغرفة الفنادق وجدنا هذه المشكلة فى عدد محدود من المنشآت فكانت حالة مؤقتة وانتهت .

وماهى ابرز مشاكل السياحة بشكل عام .. اذا كانت هذه حالات فردية ؟

ـ اكبر مشكلة للسياحة هى الطيران لان سمات مصر فى مجال الطيران تتسبب فى فقدان السياحة فرص التوسع بشكل بناء فلاتوجد سياحة فى العالم بدون خطوط طيران منتظمة واعتماد السياحة على طيران «الشارتر» يحد من الطلب السياحى ولكن وحتى تحقق مصر اكبر كم من الطلب السياحى لابد ان توجد خطوط طيران منتظمة الى العواصم الاوروبية مثال لذلك باريس وروما وفرانكفورت وهذا غير متوافر.

مشكلة ثانية وهى احتكار «مصر للطيران» للطيران الداخلى المنظم لذا اطالب ـ على الاقل ـ فى المرحلة الاولى بان يسمح لشركات الطيران المصرية الخاصة ان تعمل بين عواصم الدول الاوروبية والقاهرة لن نقول الشركات الاجنبية ويكفى الخاصة وهذه التعديلات اذا اثرت على ربحية مصر للطيران لكنها تضيف للسياحة ولمصر الكثير.

ومشكلة اخرى انه لايوجد ربط بين خطط التوسعات السياحية وخطط تنمية المرافق فى المناطق ا[illegible] فنجد توسعات كبيرة فى عدد الغرف فى منطق[illegible] لم يواكبها توسع فى مطار الغردقة لذا حدثت [illegible] كثيرة فى مطار الغردقة وارتباكات وتأخر.

بالنسبة لمشاكل التسويق و[illegible] السياحى لماذا لاتتم السياحة بال[illegible] يتناسب مع امكانيات مصر كدو[illegible] ؟ ولماذا يرفض القطاع الخاص تو[illegible] التسويق واعتبارها مهمة حكومي[illegible]

ـ لكى نتحدث عن تسويق السياحة لابد ان [illegible] هناك مستويات للتسويق :

■ المستوى الاول : تسويق لمصر كلها ك[illegible] سياحى.

■ المستوى الثانى : تسويق لمنطقة سياح[illegible] مثل سيناء او الاقصر او اسوان.

■ المستوى الثالث : التسويق النوعى مثل للسياحة العلاجية او الجولف او رياضة الغوص

■ المستوى الرابع : وهوالتسويق لفندق منشأة سياحية معينة وهذه فى اعلانها عن ن[illegible] تفيد آخرين .

ومنظمة السياحة العالمية فى تقريرها ترى ا[illegible] لمصر يقابله عائد ١٢٩ دولارا من كل سائح ، [illegible] ذلك تقوم كل مؤسسة بالترويج الخاص لها كذلك

الموضوع الرئيسى :	السياحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	نجوى العربى
الموضوع الفرعى :	فى مصر : عام	رقم العـــــدد :	١٦٢٢
المصـــــــدر :	مجلة الاهرام الاقتصادى	تاريخ الصـــدور :	٢٠٠٠/٢/٧

المستثمرين فيصرف حوالى ٣٪ من اجمالى الدخل على الترويج على عكس مايشاع وحيث يبلغ اجمالى انفاق القطاع الخاص على الترويج من خلال المشاركة فى المؤتمرات ورحلات الاعلان مالايقل عن ٣ او ٤٪ من اجمالى دخل صناعة السياحة بالكامل والغريب أن اعلى ميزانية تم اعتمادها لترويج السياحة فى مصر هى ٤٠ مليون دولار والقطاع الخاص ينفق اضعاف اضعاف ذلك سنويا .

البعض يقول ان مصر تباع سياحيا بثمن بخس وقد اشار وزير السياحة لذلك ، ثم اعلن فى مناسبة اخرى ان الاسعار مرتفعة .. فايهما يعنى ؟

ـ السعر المنخفض ارتبط بحوادث وفترات والسعر المرتفع ارتبط بحوادث وفترات وكلاهما فى الغردقة .

على سبيل المثال لكى تستطيع شركات السياحة الصغيرة الحصول على نسبة من الاسواق لابد ان تبيع بأسعار أقل وهو مايحدث فى بلاد كثيرة منها المانيا حيث نرى شركة تعرض رحلات لمصر بـ ٥٠٠ دويتش مارك وقد تقوم بعمل ١٠٠ رحلة تخسر فيها .. ٩٠٠٠ دويش مارك انما استفاد بكم من المكالمات والسياح لرحلات مقبلة ، لذلك هو قام بالترويج لمنشأته وهو مايحدث فى مصر وليست كل واقعة نراها تكون مطبقة فى كل الاماكن . اما ارتفاع الاسعار فبعضها حوادث فردية وبعضها ارتبط بمتغيرات اوصت بارتفاع الاسعار فلان المنتج السياحى المصرى لسياحية مسعرة بالدولار عندما حدث ارتفاع فى سعر الدولار خلال سنة ٩٩ ارتفعت قيمته ١٠٪ فبدون زيادة سعر المنتج ارتفع تلقائيا ١٠٪ فعندما ازيد السعر ١٠٪ اخرى يرتفع المنتج السياحى ٢٠٪ والمستهلك الاوروبى لم يعتد علي ان يزيد المنتج ٢٠٪ مرة واحدة ورغم هذه السياسات ، زاد الطلب على المنتج السياحى المصرى ومازال فى منتهى القوة .

هناك اعتراضات على وجود انحراف فى اسعار المنشات السياحية .. ووجود مضاربة فى الاسعار .؟

ـ لا اتفق مع اية اشارة للانحراف فى الأسعار اما بالنسبة للمضاربة فهو امر يتفق مع اليات السوق ونحن اما اقتنعنا بآليات السوق واما غير مقتنعين وهذه المناقشة انتهت بالنسبة لمصر .

ما سياسة تسعير المنتج السياحى ؟ وماذا تعمل لمواجهة فوضى التسعير ؟ وماهى اساليب الضبط والرقابة ؟

ـ لا احد يحدد السعر .. بل تحدده نقطة تعادل الطلب مع العرض وسياسة التسعير معلنة فى التقرير السنوى للاتحاد وتنص علي اطلاق حرية التسعير وهى سياسة اصحاب الصناعة .. ونحن لانتدخل فى تحديدها وحتى اذا تم تحديد الاسعار فلن نستطيع تطبيقها ولايتم التدخل فى الاسعار ولكن التدخل يتم فى مستوى الجودة .. نحن نراقب الجودة ، احترام التعاقدات والتزام المبانى باشتراطات الأمان ولكن لايتم توقيع عقاب جنائى انما هى انذارات.

ما ملامح خطة التنشيط ، واستراتيجية الجذب السياحى المتبعة فى الفترة المقبلة ؟

ـ مصر لديها خطة تنشيط تسير عليها طوال الفترة الماضية وعن التنشيط لمصر ذاتها كمقصد سياحى هناك لجنة عليا للتنشيط برئاسة وزير السياحة وعضوية عدد كبير من الهيئات والجهات متعاقدة مع عدد من الشركات الخاصة المتخصصة فى هذا المجال وبرنامج التنشيط والترويج والدعاية الخارجية لمصر من البرامج الناجحة جدا ويكفى ان شعاره فى الاحتفال بالالفية اننا نحتفل بالالفية السابعة وليس الالفية الثالثة .. وهى حملة دعائية على أعلى مستوى لمصر.

بورصة السياحة العالمية اكدت أن مصر تاسع اغنى دولة فى جباية الضرائب من السائح الايتعارض ذلك مع الترويج لمصر سياحيا؟

ـ بالفعل هذا كلام صحيح وقد تبنى رئيس الوزراء هذه الفكرة والتعاقدات ا وهى تنقية المنتج المصدر من الضرائب المحلية ومنها المنتج السياحى بالطبع وقد طلب رئيس الوزراء التقدم باقتراحات محددة لتنقية المنتج السياحى من الضرائب لان السياحة اصلا صناعة تصديرية . ومازالت توجد بها ضريبة مبيعات وطالبنا بالغائها على الفواتير السياحية هذا بخلاف الاعباء الحكومية التى يحمل بها السائح مثل تكلفة التاشيرة وضريبة المطار.. لان تاسع اغنى دولة لايقصد بها الضرائب فقط انما تشملها الاعباء الحكومية أيضا ، ولكن محل الدراسة حاليا هو تنقية الضرائب المباشرة وتخفيف الاعباء وهى مسائل لاتحتاج الي تعديل قانونى ... كل ماتطلبه هو تطبيق القانون على المنتج السياحى .

هل تدخل تلك الاجراءات ضمن وسائل تعظيم الدخل السياحى

ـ لا .. تدخل ضمن المساعدة فى ترويج المنتج التصديرى.

إذن ماذا عن وسائل تعظيم الدخل السياحى وهل توجد وسائل جديدة بخلاف المتعارف عليها؟

ـ الخطط التى تنفذها الوزارة نابعة من فكر الوزارة وفكر القطاع الخاص .. فعندما ادعو لمؤتمر مثل مؤتمر الكوتال وتحضر المجموعة الممثلة لوكلاء امريكا اللاتينية يساهم فيه بالفكر والجهد والمال القطاع الخاص وتساهم فيه الوزارة.

بالنسبة للسياحة العربية هل تختلف وسائل تنشيطها عن السياحة الاوروبية ؟

ـ بالطبع تختلف لذا قمنا بالاتفاق فى اللجنة العليا لتنشيط السياحة مع متخصصين فى الدول المختلفة فمثلا وجدنا ان الدعاية القوية جدا هى المصحوبة بموسيقى .. الا انه لوحظ ان هذا النوع غير مؤثر فى انجلترا لتمتعها بمجموعة من الخواص المختلفة

بشكل اكثر تحديدا ماهى ابرز مناحي الاختلاف فى الترويج لكلا النوعين ؟

ـ الاختلاف فى نوع المنتج نفسه الذى يقبل عليه السائح العربى عن السائح الاوروبى فمثلا نسبة كبيرة من السياحة العربية تركز فى القاهرة فلا يعقل ان اقوم بعمل حملة فى دول الخليج عن السياحة فى أقصى جنوب مصر .. ولكن هذا لايعنى عدم زيارة هذه الاماكن انما التركيز يكون فى القاهرة

الموضوع الرئيسي : السياحة والاسكان — اسم كاتب المقال : نجوى العربي
الموضوع الفرعي : فى مصر : عام — رقم العـــــدد : ١٦٢٢
المصـــــــدر : مجلة الاهرام الاقتصادى — تاريخ الصـــدور : ٢٠٠٠/٢/٧

ومبدأ السائح العربى هو الاولى بالرعاية والذى تبناه وزير السياحة ؟

ـ لا استطيع ان اقول ان السائح العربى اولى بالرعاية انما الاولى بالرعاية هو الاكثر افادة للبلد فالسياحة العربية لاتمثل سوى ٢٠٪ وحدث انخفاض فى العام الماضى وهناك خطة لنمو السياحة العربية وارحب بمحاولات جادة لتنشيطها ولكن لن اقول اولوية .

السياحة الداخلية .. ماذا فعلتم حيالها باعتبارها مصدرا مهما للدخل القومى؟

اهم العوامل فى تنمية الدخل القومى بلا جدال ومع زيادة دخل القروض مصر سيزيد الاقبال عليها لان نجاح السياحة يعنى نجاح الاقتصاد المصرى والذى يؤدى الى زيادة فرص العمل وزيادة الدخول مما يتيح تحسين فى مستوى المعيشة وقد زادت السياحة الداخلية فى مصر بنسبة كبيرة وهى ان كانت لاتمثل ١٠٪ الا انها قبل ذلك كانت لاشىء.

بماذا تفسر الازمة ونقص العمالة فى مجال السياحة رغم ارتفاع نسبة البطالة فى مصر ؟

ـ المهارات المطلوبة للقطاع السياحى ليست هى المهارات الموجودة فى العاطلين، وفى الوقت الحالى احد البرامج الهامة لحكومة د. عبيد هى اعادة تأهيل وتدريب الخريجين للعمل فى صناعة السياحة والصناعات الاخرى وهناك دراسة عن « الاثر الاقتصادى لصناعة السياحة» نستفيد منها انها عملت حصرا شاملا للعاملين فى مجال السياحة فقد كان يتم حساب العاملين فى السياحة بعدد العاملين فى الفنادق والمطاعم فقط .. الا ان الدراسات اكدت ان النشاط السياحى ينشا عنه فرص عمل فى النقل وكل المجالات الموجودة فى الاقتصاد وبحساب الارقام بطريقة صحيحة ظهر ان عدد فرص العمل الناتجة عن النشاط السياحى فوق الـ ٢ مليون فرصة ـ ٦٠٠ الف منها فرص مباشرة والباقى غير مباشرة وبسبب عمل هذه الدراسة ان معظم الاحصاءات المنشورة كانت تقول ان صناعة السياحة لاتمثل سوى ٢٪ من الدخل القومى، ٣٦٠ الف فرصة عمل فاذا كان هذا صحيحا لماذا يتأثر الاقتصاد القومى كله عند ضرب السياحة .

واقترح اذا كانت هذه الارقام صحيحة الايتم صرف اى اموال على هذه الصناعة وتعد هذه الدراسة هى المرحلة الاولى لتطبيق مفهوم تتبناه منظمة السياحة العالمية وهو نظام محاسبى متفق عليه لابراز دور السياحة فى الاقتصاد القومى بصفة منتظمة وهو نظام معقد صعب تطبيقه فى مصر بالكامل حاليا والهدف منه تصحيح الاحصاءات المنشورة فى الدول عن صناعة السياحة.

ماحكاية اقامة اول بورصة سياحية دولية فى مصر فى مارس ٢٠٠٠؟

ـ هذه البورصات هى اسواق لبيع المنتج السياحى وتوجد اسواق كبيرة فى العالم مثل I.T.B فى المانيا ، سوق اخرى فى انجلترا واماكن اخرى كثيرة ونجد ان كل يوم بعدد ال ٣٦٥ يوما فى السنة يوجد سوق فى منطقة معينة فى كل دولة من دول العالم حيث يعرض اصحاب السلع منتجاتهم ويحضر المشترون للشراء وستقوم مصر فى تلك البورصة بعرض منتجاتها وستعرض الدول المحيطة بنا ايضا والمؤشرات مبشرة ان هذه البورصة ستجذب عددا كبيرا من اصحاب المنتج السياحى ومستهلكين ايضا .

هناك اراء تقول ان فشل احتفال الالفية نتج لان الفكرة نتجت عن وزارة السياحة ثم ذهبت للثقافة بعد ان اعلنت السياحة فى عام ٩٧ عن عمل ٤ مجموعات للاحتفال بطرق متباينة ماتعليقكم؟

ـ لكى تقيم الاحتفال بالالفية فى مصر لابد ان يتم على مستويين المستوى الاول : مستوى فنى : وبرغم اننى لست بصدد تقييمه كحدث فنى الا انه اعجبنى كثيرا وينبغى ملاحظة ان رؤية الحضور وانطباعاتهم تختلف عمن شاهدوه فى التليفزيون فلم ار شخصا شاهده فى التليفزيون وسعد به لكن الحاضرين عند سفح الاهرامات سعدوا به كثيرا والتباين فى التقييم الفنى نتج عن انه فى الواقع كان المسرح الحقيقى هو الـ ٤كم مكان الحدث ، اما التليفزيون فركز فقط على جون ميشيل جار ومايهمنا فى ذلك هو العائد .. فقد راينا هجوما كبيرا على الحدث وتكلفته ١٠ ملايين دولار

لايمكن ان يكون العائد هو زيادة فى عدد التذاكر ولكن العائد هوعائد دعائى لمصر ويكفى ان هذا الحدث وضع مصر اعلاميا على المستوى الدولى على انه واحد من اهم اربعة احتفالات للالفية فى العالم كله بعد احتفالات لندن وباريس . واذا كانت الحكومة انفقت ١٠٠ مليون دولار لهذا الغرض فقد ربحت فوق الـ ١٠٠ مليون دولار وهذه الدقائق التى عرضت فيها احتفالات الالفية اذا اردنا شراءها لتكلفت ١٠ ملايين او ٢٠ مليون دولار

اما لماذا انتقل الاحتفال لوزارة الثقافة من الجائز ان ذلك بسبب ان الاحتفال اقيم فى منطقة اثرية وهى الاهرامات وقد تم ذلك بناء على قرار للحكومة السابقة

لماذا انسحبت الفنادق من الامداد لليلة الالفية ولم يبق سوى فندق مينا هاوس ؟

ـ من الجائز ان يكون الامداد احسن مماكان عليه وكذلك الترويج ولكن الاهم دائما هو العائد . ■■

الموضوع الرئيسى : السياحة والاسكان
اسم كاتب المقال : نجوى العربى
الموضوع الفرعى : فى مصر : عام
رقم العـــــدد : ١٦٢٢
المصـــــدر : مجلة الاهرام الاقتصادى
تاريخ الصـدور : ٢٠٠٠/٢/٧

رواج وانتعاش ملموسان شهدتهما حركة السياحة فى عام ٩٩، رواج تؤكده الاعداد والليالى السياحية والذى فاق سنوات سابقة بنسبة زيادة بلغت ٣٥٪ والافواج والمتزاحمة على مناطق التميز فى الغردقة واسوان والقاهرة، وهذا الرواج بدأت تهتز معالمه وتأثر بمداخلات فى الاسعار واسلوب التسويق حتى اصبح ظاهرة جديرة بالبحث فى ملامح الموقف السياحى ومحاولة استشراف مستقبل احدى الصناعات المهمة للدخل القومى وتمت مع قرن جديد، خاصة ان قطاع السياحة مازال يعانى من عقبات اساسية ومن تأثره بأحداث محلية ودولية.

فكيف نحقق صناعة سياحة مستقرة لاتخضع للمناسبات او الطفرات؟!

الوضع السياحى .. ظواهر وطفرات!

التدفق السياحى المتميز الذى ساد عام ٩٩ وقفت وراءه جهود حاولت محو اثار ازمات سابقة.

وتشير الاحصاءات عن حركة السياحة الى ان تلك الصناعة استطاعت ان تعاود الانطلاق بقوة ونجحت فى الخروج من اخطر ازمة واجهتها وسجلت فى عام ٩٨ نتائج تعوض نسبة الانحسار التى وصلت الى ١٢,٨٪ فسجلت احصاءات وزارة السياحة نموا كبيرا فى تجاوز اعداد السياح الاجانب الوافدين خلال التسعة شهور الاولى من عام ٩٩ اكثر من ٣,٥ مليون سائح امضوا مايزيد على ٢٢,٧ مليون ليلة.

وخلال شهر سبتمبر ٩٩ بلغ عدد السياح الوافدين نحو ٤١٢ الف سائح كما وصلت عدد الليالى السياحية المحققة الى نحو ٣,٦ مليون ليلة واقترب متوسط الاقامة من ٨,٨ ليلة وهو اعلى متوسط شهدته مصر خلال عقد التسعينيات. ويشير ذلك الى صدق التوقعات التى رافقت المجهودات خلال عام ٩٩.

٨٪ معدل نمو

هذه حقائق كانت ملموسة عن الموقف السياحى عكست جهودا تسعى لتاسيس صناعة السياحة يشير اليها عادل عبدالعزيز رئيس هيئة تنشيط السياحة ، بان اهمية هذه الصناعة تاتى لانها النشاط الذى يتمتع باعلى قدرة تنافسية وميزة نسبية وانهما اكثر الصناعات التصديرية غير المنظورة فضلا على انها صناعة كثيفة العمالة، فالغرفة الفندقية الواحدة تخلق ١.٧ فرصة عمل مباشرة و ١.٥ فرصة عمل غير مباشرة، وانه تم وضع استراتيجية بعد دراسة الطلب السياحى العالمى والاحتمالات المستقبلية وان الحاجة اصبحت ملحة لتتناسق استراتيجية السياحة مع خطة التنمية الشاملة كاحدى اهم ثلاث صناعات مستقبلية واعدة وهى المعلومات والتكنولوجيا والسياحة.

وقد بدات خطة التنشيط السياحى بدراسة الاسواق وطبيعتها والميزة النسبية لبلادنا وادخال عنصر التنويع فى المعروض وبدات خطة علمية لعرض مصر كمقصد سياحى عالمى تتنوع مصادره بين سياحة طبيعية وترفيهية ورياضية ومناسبات دينية اضافة الى السياحة التقليدية.

وهناك خطة تنويع الاسواق السياحية اضافة الى الاسواق الثابتة الكلاسيكية وهى دول اوروبا الغربية وامريكا الشمالية والدول العربية، اما الاسواق الواعدة فهى دول شرق اسيا وامريكا اللاتينية، ويتم التوجه لهذه الاسواق بالمنتج المناسب مع مراعاة رغبات المستهلكين فهم فى شرق اسيا يهتمون بسياحة التاريخ والاثار ورياضة الجولف والتى يلعبها ٥٥ مليـ[illegible] فى العالم ويهتم سائح اوروبا الغربية واسكـ[illegible] بالاستجمام وقضاء العطلات، وهنا تقوم خطة الـ[illegible] السياحى على استغلال التميز المناخى والـ[illegible] والمزايا النسبية للمنطقة والدعاية لقواعد البيئة و[illegible] المناخ وتنوع بيئة الشواطئ.

ويضيف عادل عبدالعزيز ان الاهتمام بـ[illegible] الشارتر او طيران السموات المفتوحة وهى [illegible] تستقطب الطبقة المتوسطة الا انها اقل تكلفة [illegible] توصيل السائح مباشرة لمكان الاقامة فيقل زمن الرحلة ، ويواكب هذا خطة تطوير مطارات الغـ[illegible] واسوان وشرم الشيخ وهى الاكثر ملاءمة لـ[illegible] الشارتر.

وافق هذه الخطة استخدام وسائل حديثـ[illegible] التسويق والترويج السياحى منها توفير ٤ الاف [illegible] على شبكة الانترنت للسياحة المصرية والتواجد فى المعارض الدولية حيث تمت المشاركة فى [illegible] معرضا سياحيا دوليا واقليميا، وتم الحز[illegible] سياحة المناسبات فتوجد ٣٥ مناسبة متنوعة تـ[illegible] سياحيا منها مهرجانات السينما والاغنية والـ[illegible] والحصان العربى والمسرح التجريبى وصيد الاسـ[illegible] وقد ساهمت هذه الوسائل فى تنشيط سياحى

مكتبة الأهرام للبحث العلمى

الموضوع الرئيسى :	السياحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	نجوى العربى
الموضوع الفرعى :	فى مصر : عام	رقم العـــــدد :	١٦٢٢
المصـــــــدر :	مجلة الاهرام الاقتصادى	تاريخ الصـــدور :	٢٠٠٠/٢/٧

عام ٩٩ حيث زاد متوسط الحركة السياحية فى العام الماضى بنسبة ٢٪ ونسعى لتحقيق معدل نمو ثابت يصل الى ٨٪ سنويا حتى يتاكد دور السياحة فى زيادة الدخل القومى وانها المصدر الاول للعملات الصعبة وللعمالة فكل غرفة سياحية جديدة تضيف نحو ٣.٢ فرصة عمل.

الاسباب .. هى..

وفى جولة بشركات السياحة لتلمس المو السياحى ومستقبله يرى احمد شلبى مدير عام شر (اخناتون للسياحة) ان الوضع طوال العام يعتبر جيد جدا فهناك تدفقات بنظام المجموعات الكبيرة وقد لمسنا المشاركة الفعالة للتنشيط السياحى وتعتبر دول المانيا وايطاليا وفرنسا وامريكا الشمالية من الدول المتميزة سياحيا لدينا ، اما السائح الروسى فيقبل لدينا على الشواطىء الدافئة والسائح العربى متميز فى شهور الصيف واكثر حجوزاته تأتى مع راس السنة وشهر رمضان ، لذلك فنحن نطالب بالاهتمام بالسائح المصرى الذى مازال بعيدا عن مجال الاهتمام والتنشيط بالقدر الكافى فهو سائح يحب المجموعات وتحركات الاسرة ولابد ان نتوجه اليه ببرامج واسعار خاصة فى الاجازات.

فالسائح المصرى يعتبر العنصر الذى يجب ان نعتمد عليه بفاعلية وان يكون دوره معوضا فى حالة الازمان خاصة ونحن نتمتع بكثافة سكانية .

وهذا ماحدث مع الاحتفال باعياد الالفية فقد ساهمت عدة مقدمات فى عدم الإقبال السياحى منها تلاعب البعض بالاسعار ومواعيد الاقامة سعيا وراء عائد اضافى ومنها ما اشيع عن ازمات محتملة فى استخدام الكمبيوتر والتى قد تؤثر على حركة الطيران واستخدام البنوك ومنها تنبؤات سابقة بموجة من سوء الاحوال الجوية قد تسود ليالى الاحتفال .. هذه التدخلات ساهمت فى خفض سياحى ولابد ان نواجهه فى الفترات القادمة.

ويرى ايضا الدكتور مجاهد طه اسماعيل مدير شركة (ايجيبت للسياحة) ان حركة السياحة طوال العام تحسنت تدفقاتها بنسبة تصل الى ٣٠٪ عن العام الماضى .. ومصر موسمها سياحى طويل يصل الى ١٢ شهرا مفتوح المواسم والمصادر وتعتبر المناسبات فى مصر خاصة شهور جذب منها الدينية واجازة الصيف .

وصناعة السياحة يجب ان نسعى للاعتماد عليها بخطة التنمية ونحن مقبلون على اخر مراحل اقتصاديات السوق الحرة .. فهى صناعة نظيفة وصديقة للبيئة ولاتتحمل تكلفة تصدير ، كما انها تستمد من الاتفاقيات الدولية قوة وجاذبية ورغم هذا فنحن لم نحصل سوى على ١٪ من حجم السياحة العالمية رغم كل التقديرات الجوية لان صناعة السياحة لدينا تخضع للمناسبات والطفرات وتتاثر بكل العوامل المحلية والدولية حتى بالظروف المناخية ، وقد لمسنا فى نهاية عام ٩٩ بعض العزوف وحدث انخفاض وفى تفسيرى ان البعض من الشركات ساهم فى هذه الهوة نتيجة عدم استقرار سياسات الاسعار والتسويق والبرامج ومواعيد الحجوزات وايضا لان معظم شعوب العالم تأثرت بالمخاوف التى دارت حول مقدم الالفية الجديدة وان البعض ايضا فضل الاحتفال بميلاد العام الجديد مع الملامح والطعم الخاص لبلده.

لذلك لابد ان نخطط لصناعة سياحة مستقرة لاتتاثر بالظروف ، وان تزيد طاقتنا الفندقية على الاقل بنسبة ٤٠٪.

٣,٥ مليون سائح و ٢٦ مليون ليلة سياحية عام ٩٩

النمو المحلى ٨٪ والعالمى ٥٪

مشاكل فى العمالة والجمارك ووسائل النقل

مسار العائلة المقدسة .. مشروع القرن الجديد

نطالب بـ ٤٠٪ زيادة فندقية

الموضوع الرئيسي :	السياحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	نجوى العربي
الموضوع الفرعي :	فى مصر : عام	رقم العدد :	١٦٢٢
المصدر :	مجلة الاهرام الاقتصادى	تاريخ الصدور :	٢٠٠٠/٢/٧

مطلوب عمالة

وعن مستقبل الاداء السياحي يرى احمد الخادم الامين العام للاتحاد المصرى للغرف السياحية ان الاقبال السياحي تحسن عن العام الماضى بنسبة ٥٠٪ من واقع الممارسة وان نسبة الاشغال الفندقى وصلت الى ١٠٠٪ فى مناطق مثل الغردقة وشرم الشيخ والاقصر واسوان وهذا الاداء يفوق المتوسط العالمى وقد وصلت الى نسبة زيادة اجمالية حوالى ٨٪ فالعام الماضى كان عام تخطى الازمة .

ونعمل على تخطى مشاكل العمل السياحى فمن خلال الدراسات يعتبرتوافر الكوادر الفنية المدربة من الاحتياجات الملحة للسنوات القادمة فسوف تزيد الطاقة الفندقية بنسبة ٢٥٪ بالتالى لابد ان تزيد الكوادر العاملة بنسبة ٢٥٪ ايضا ويوجد بروتوكول بين اتحاد الغرف السياحية والصندوق الاجتماعى ووزارة القوى العاملة للعمل على توفير كوادر القطاع السياحي مدربة ، فالسياحة تعتبر النشاط الذى يسعى لطلب العمالة فى المرحلة القادمة .

وايضا هناك مشاكل مؤثرة مباشرة تتعلق بتحسن الاداء فى بعض الوحدات الاقتصادية مثل قطاع الجمارك والضرائب لان السياحة تعتبر من اكثر القطاعات الممولة لمواردهما .

العائلة المقدسة

مشروع احياء مسار العائلة المقدسة من المشروعات التى تساهم فى الجذب السياحى للقرن القادم ، وقد بدات خطة التنسيق بين السياحة والاثار وجمعية احياء التراث الوطنى لطرح الفكرة للتسويق كاحد الاحداث الهامة فى سياحة الالفية الثالثة .

ويؤكد منير ضرغام رئيس جمعية التراث الوطنى ان المسارالذى سلكته السيدة العذراء والسيد المسيح فى طريق هروبهما من ملك الرومان طلبا للامن بارض مصر يمر بعدة مسارات فى فلسطين وغزة وسيناء والوجه البحرى والقبلى ، ويتم حاليا ترميم جزء كبير من نقاط المسار تمهيدا لعرضها للسياحة التاريخية والتى يتوقع ان تستقطب عددا كبيرا من السياح العرب والاجانب لما لهذا الحدث من مكانة فى نفوس كافة الاديان .

ويمر مشروع احياء مسار العائلة المقدسة للسياحة طبقا لدراسة الجمعية والاثار بعدة مراحل :

المرحلة الاولى : والتى يتم ترميمها حاليا وتضم منطقة الفرما بسيناء وكنيسة السيدة العذراء بحارة زويلة والمغارة الاثرية بكنيسة السيدة العذراء بابى سرجة بمصر القديمة ومسطرد وبئر وشجرة مريم بالمطرية ودير القديسة دميانة بالبرارى ببلقاس .

والمرحلة الثانية : والجارى ترميمها قبل يونيو عام ٢٠٠٠ وهو تاريخ الاحتفال بدخول العائلة المقدسة ارض مصر وتضم بئر تل بسطا بالزقازيق واديرة وادى النطرون وكنيسة العذراء بالمعادى والايقونات وشهد طابا طابا .

والمرحلة الثالثة : والجارى تخطيطها لعام ٢٠٠١ وهى كنائس واديرة الوجه القبلى .

تحقيق : نجوى العربى

فى حوار عصام رفعت مع وزير السياحة



السياحة هى امل مصر فى تحقيق اقتصاد قوى، وفى توفير مئات الآلاف من فرص العمل لشبابنا، ولكى تحقق صناعة السياحة هذا الامل تحتاج الى تدعيم وتعزيز من الدولة واتحاد الغرف السياحية والمثقفين وذلك للتغلب على المشاكل العديدة التي تواجهها ومنها: السياسة السعرية المضطربة، والأسعار المغالى فيها لبرامج السياحة المصرية، وعدم قدرة السياحة على التسويق والترويج السياحي المتميز رغم امكاناتها المتميزة، والتنوع والتكامل اللذين تتمتع بهما.. والتى أدت كلها الى عدم استطاعة السياحة ان تكون المصدر الاول للدخل القومى المصرى.

أيضا مع دخول العالم الالفية الثالثة والتحولات المهمة التى ستحدث فيها واهمها الاتجاه نحو التكتل والاندماج، وفرض مفهوم العولمة على جميع المجالات الاقتصادية والسياسية والثقافية والاجتماعية.. يتوقع الكثير حدوث ازدهار ملموس للسياحة خلال العقود القادمة، ويتطلب هذا ضرورة قيام الدول النامية ومن بينها مصر بالاستعداد لمواجهة هذه التحديات والمخاطر، والدفاع عن مصالحها من خلال الاهتمام بتحقيق مفهوم الارتقاء بالجودة فى الخدمات السياحية والفندقية.

تساؤلات وافكار عديدة طرحها «الاقتصادى» على الدكتور ممدوح البلتاجى وزير السياحة من ضمنها: اسعار الفنادق مَنْ يضبطها؟، ولماذا لا تقف السياحة فى مقدمة مواردنا؟، وعربى أم غربى.. أيهما أولى بالرعاية؟، ومشاكل السياحة.. كيف نتصدى لها؟

وجاءت إجابات وزير السياحة محددة ومفصلة وموضحة لكل الابعاد.

حوار اجراه :
عصام رفعت

أعدته للنشر:
زينب إبراهيم

تصوير :
حمد مسعد

فوضى التسعير.. من يضبطها؟

عصام رفعت التساؤل الاول : يوجد جدل حول سياسة تسعير المنتج السياحى فى مصر حيث يرى بعض المراقبين ان الاسعار السياحية فى مصر متدنية وتسىء إلى سمعة مصر كدولة سياحية رائدة، فى حين يرى البعض الاخر أن الاسعار تعكس مستوى الخدمة المقدمة وان رفعها سيؤدى الى انخفاض معدلات الاشغال كما يواجه قطاع السياحة مشكلة فوضى التسعير.. فمن المسئول عن سياسة تسعير المنتج السياحي؟ وما هى ادوات الرقابة والضبط؟

●● الدكتور ممدوح البلتاجى: بالنسبة الى السياسة السعرية المضطربة:

اولا : يجب ان نتفق جميعا حول ان مصر لديها سياسة اقتصادية ثابتة والتزامات واضحة مع المؤسسات الدولية ومن ثم ليس من المطلوب التدخل فى عملية تحديد الاسعار لان ذلك يتضمن اخلالا بجوهر تلك السياسة الاقتصادية وفلسفة التحول الى سياسات واليات السوق، والقوانين الاقتصادية الخاصة بالعرض والطلب هذا من ناحية، ومن ناحية اخرى فان التدنى بمستوى اسعار الخدمات السياحية يسيء لسمعة مصر السياحية التى نحرص عليها تماما، الا اننا ايضا يجب ان ندرس الموضوع فى اطار مقارن، من خلال معرفة اسعار المقاصد السياحية الاخرى، وتتضح الصورة اكثر من خلال التعرف على سعر الغرفة فى دولة سياحية كبيرة وصديقة مثل تركيا

الموضوع الرئيسى : السياحة والاسكان — اسم كاتب المقال : عصام رفعت
الموضوع الفرعى : فى مصر : عام — رقم العـــــدد : ١٦٤٠
المصـــــدر : مجلة الاهرام الاقتصادى — تاريخ الصـــدور : ٢٠٠٠/٦/١٢

تسويق السياحة المصرية

عصام رفعت: أثار تقرير للاتحاد العام للغرف السياحية بعض المشاكل المتعلقة بالتسويق والترويج السياحى وان السياحة المصرية لم تسوق بالقدر الذى يتناسب مع امكانياتها كما لم يتم تعريف العالم بالخصائص المميزة للسياحة فى مصر ومايتمتع به من تنوع وتكامل.. ماذا عملت وزارة السياحة لحل هذه المشاكل؟

●● الدكتور ممدوح البلتاجى: بالنسبة لتسويق السياحة المصرية فى الاسواق الخارجية يعتبر عام ١٩٤٤ بداية التنشيط والترويج للسياحة المصرية فى الاسواق الخارجية الرئيسية عندما شرعت وزارة السياحة بالتعاون

مع خبراء القطاع السياحى الخاص في وضع اول خطة شاملة للتنشيط السياحى وتم وضعها بعد دراسة مستفيضة لطبيعة كل سوق وبعد استطلاع أراء سفرائنا فى الخارج ومديرى المكاتب السياحية ومنظمى الرحلات الاجانب وشركات الطيران فى كل سوق من تلك الاسواق على حدة. وكانت نتيجة ذلك خطة متكاملة للترويج والتعريف بما تتمتع به مصرمن ثراء وتنوع فى عناصر الجذب الفريدة اهمها شعب ودود ومسالم ومضياف ينبذ العنف بكل اشكاله ومناخ معتدل طوال العام وتراكم فريد لاثار الحضارة المصرية الواحدة متعددة الحقبات والروافد وتنوع وثراء طبيعى وبيئى وتعدد وتطور للمنتج السياحى المصرى، وتوافر انماط سياحية حديثة ، وتم التعاقد مع شركات دولية متخصصة فى الدعاية والتسويق لتنفيذ تلك الحملة باستخدام احدث الادوات الترويجية واكثرها فعالية بالمواءمة لطبيعة كل سوق.

وتم تشكيل لجنة عليا للتنشيط السياحى اصبحت تتكون من ٢٨ قيادة من اصحاب القرار والخبرات النوعية المتخصصة فى المجالات السياحية والاقتصادية والقانونية والمالية والرقابية والاعلام السياحى. حتى تتوافر للجنة القدرة على دراسة كل العروض التسويقية التى تعرض عليها دراسة مستفيضة ودقيقة ويحكم عمل اللجنة مبدأ اساسى يدور حول مراعاة اقصي درجات الترشيد والدراسة المتأنية لكل العروض ومراعاة الاطر القانونية والمحاسبية والفنية والادارية قبل اتخاذ اي قرار، وتمثل الية عمل اللجنة نموذجا من التعاون بين مختلف الوزارات والهيئات المهتمة بالعمل السياحى في القطاعين الرسمى والخاص.

من ابرز ثمار الجهود الترويجية المصرية خلال السنوات الماضية من عام ٩٤ وحتى الان ونتيجة لحرص وزارة السياحة على الالتزام بسياسة الاستخدام الامثل للموارد التمويلية المخصصة للتنشيط السياحى وتعظيم المردود الاقتصادى لها ارتفع عائد الدولار التنشيطى المصرى وفق تقديرات منظمة السياحة العالمية WTO ليصل الى ١٢٩دولارا مما يجعل مصر تحتل المركز السادس من بين ١٨٠ مقصدا سياحيا على مستوى العالم بالنسبة لعائدات التنشيط السياحى.

ومن ناحية اخرى يتم استثمار الاجندة السياحية الثرية التى تمتلكها مصر في الترويج السياحي وتقوم فكرة الاجندة السياحية بالأساس على تثبيت وتكرار عدد من الاحداث المتنوعة سواء السياحية او الثقافية او الفنية او الرياضية، فى نفس المكان والزمان سنويا لتكون اداة ترويجية وتعريفية اضافية للمنتج السياحى المصرى فى الخارج وقد وصل عدد هذه المناسبات الى٣٠٠ مناسبة، وتحرص وزارة السياحة دائما على اثرائها لجعل مصر مقصدا سياحيا متألقا طوال العام . وهو ما تحقق بالفعل وانتهت معه ظاهرة موسمية السياحة.

وكان للجهود التنشيطية السابقة عدة نتائج ايجابية مباشرة هامة كان ابرزها هو ما تحقق من طفرة كبيرة علي صعيد زيادة الحركة السياحية الوافدة بما يفوق كل ماتحقق من انجازات فى تاريخ السياحة المصرية.

ويجب ملاحظة ان مردود خطة التنشيط لايقاس فقط بتطور الحركة السياحية الوافدة وأنما ايضا بما تدره التدفقات السياحية من حصيلة النقد الاجنبى وصلت الى ٣,٢ مليار دولار عام ٩٩/٩٨ وفقا للبيانات المنشورة من البنك المركزى المصري المتحفظة، والتأثير الايجابى لذلك على تحسين ميزان المدفوعات وتخفيف أية ضغوط حقيقية او مصطنعة على العملات الاجنبية، وذلك بالاضافة الى التأثيرات الاقتصادية الاخرى التي تمتد لتشمل مختلف القطاعات سواء بشكل مباشر من خلال الاتفاق الاولى للسائحين او بشكل غير مباشر من خلال الدورات المتتالية للانفاق فصناعة السياحة يرتبط رواجها برواج ٧٠ صناعة وخدمة مغذية ومكملة «في دراسة حديثة لمنظمة السياحة العالمية» فضلا عن الانفاق الذي لا يحتسب فى الدخل السياحي رغم انه نشاط سياحي بحت - والذي تبرز اهم اشكاله فى الايرادات الناتجة عن سفر السائحين الاجانب على طائرات المؤسسة الوطنية للطيران ورسوم تأشيرات الدخول لهم والاستثمارات الاجنبية المباشرة فى مجال التنمية السياحية المصرية، وانفاق المصريين المقيمين والعاملين فى الخارج والذين يزورون الوطن وتصنف هذه الزيارة على انها سياحة وفقا لمنظمة السياحة العالمية ، والذي يختلف تماما عن تحويلات العاملين فى الخارج، وذلك بالاضافة الى العبء الضريبى الذي يتحمله السائح وتشير احدى الدراسات الاقتصادية

والذى وصل الي خمسة دولارات فقط فى بعض الفترات! كما يجب عدم النظر الى السعر بمعزل عن جودة الخدمات المقدمة فنحن نحرص دائما على تحقيق الجودة الشاملة وضرورة الالتزام بالمعايير والمواصفات الدولية فى الخدمات المقدمة فنطلب جودة عالية يتطلب تحقيقها تقديمها بسعر عال ايضا.

وكذلك فان السعرلا يقتصر فقط على سعر الغرفة ولكن هناك العديد من الخدمات التي تعوض من خلالها المنشآت الفندقية اى انخفاض في اسعار الاقامة ويجب ان نثق فى رشادة القطاع السياحى المصرى الخاص وحرصه على تحقيق مصلحته الاساسية والتى تتمثل فى تحقيق فائض ارباح كبير ووزارة السياحة بدورها ومن خلال واجبها الرقابى لا تتوانى عن فرض الجزاءات الرادعة على اية منشأة فندقية او شركة سياحية تحاول الاساءة لسمعة مصر السياحية العريقة والتي تقرها كل المنظمات السياحية الدولية كما ان هناك تعاونا مثمرا بين وزارة السياحة والقطاع السياحي الخاص من خلال تنظيماته المنتخبة المتمثلة فى الاتحاد والغرف السياحية من اجل الحد من ظاهرة الهبوط غير المبرر او الارتفاع المفاجىء في الاسعار ويجرى الاتحاد المصرى للغرف السياحية بالتعاون مع احد بيوت الخبرة العالمية دراسة للاسس السليمة للتسعير ، فمع تعاظم حجم الحركة السياحية العالمية والدخل المترتب عليها عاما بعد عام تتزايد حدة المنافسة بين المقاصد السياحية المختلفة لجذب اكثر شرائح السائحين انفاقا من خلال تقديم خدمات سياحية متميزة وذات جودة عالية وسعر مناسب.. والهدف فى النهاية هو تلبية احتياجات السائح وتشجيعه على تكرار الزيارة لذات المقصد السياحى لان هذه التكرارية احد عناصر ازدهار هذه الصناعة الواعدة.

الموضوع الرئيسى :	السياحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	عصام رفعت
الموضوع الفرعى :	فى مصر : عام	رقم العـــــدد :	١٦٤٠
المصـــــــدر :	مجلة الاهرام الاقتصادى	تاريخ الصــدور :	٢٠٠٠/٦/١٢

التى اجراها المجلس العالمى للسياحة والسفر wttc الى ان ٢٠,٧٪ من اجمالى انفاق السائح الزائر الى مصر يظهر في شكل ضرائب ومن ثم يمكن تقدير الحصيلة الضريبية الناتجة عن انفاق السائحين فقط خلال العام المالى ٩٩/٩٨ بقرابة ٦٧٠ مليون دولار اي اكثر من ٢,٣ مليار جنيه مصرى .

ولكفالة الاستمرار للنتائج الايجابية السابقة وسعيا وراء زيادة نصيب مصر من حركة السياحة الدولية وعائداتها المتنامية في الالفية الجديدة، وضعت الوزارة خطة للتنشيط والترويج السياحى لعام ٢٠٠٠ ترتكز على ٤ محاور اساسية وهى:

■تحقيق نمو مطرد في حجم الحركة السياحية الوافدة من الاسواق المستهدفة وكذا من الطاقة الفندقية المضافة لتحقيق التوازن بين العرض والطلب يقدر بـ ٨٪ سنويا بالمقارنة بعام ٩٩ وترتفع نسبة النمو في اعداد السائحين والطاقة الفندقية الى ١٢٪ بعد تنفيذ القرارات بالغة الحيوية والايجابية التى تفضل السيد رئيس الجمهورية باصدارها فى الاجتماع الذي عقد بتاريخ ٢٠ يناير الماضى والتى سوف يحقق تنفيذها الدقيق قفزة كبيرة لهذه الصناعة الاقتصادية الهامة.

■فتح مزيد من الاسواق الجديدة الواعدة الى جانب استمرار الجهود الترويجية فى الاسواق التقليدية مع التركيز على الشرائح السياحية ذات الدخل والميل الانفاقي المرتفع.

■ولتحقيق هذا الغرض يجري العمل في الترويج للانماط السياحية الجديدة مثل مسار العائلة المقدسة الذي يمثل اضافة جيدة للسياحة الدينية وسياحة المؤتمرات والمعارض الدولية والسياحة العلاجية والبيئية والصحراوية والرياضية مثل الجولف وسباق السيارات .

■اثراء الاجندة السياحية المصرية بأحداث جديدة واستمرارية الترويج لها فى الخارج فمع التنافس الشديد بين المقاصد السياحية، اصبح نجاح الدول فى تحقيق الانطلاقة السياحية مرهونا الى حد كبير بفعاليات خطط التنشيط السياحي كمنظومة متكاملة ترتكز على الرؤى الواضحة لاهداف الترويج السياحي، والتحليل الموضوعي للاسواق والشرائح السياحية المستهدفة، والتخطيط العلمى لمفردات وعناصر التنشيط السياحى والتوظيف الجيد للادوات الترويجية بالمواءمة لطبيعة كل سوق والمتابعة والتقييم المستمرللمردود الاقتصادى لخطط التنشيط وهكذا فإن مايردده البعض من انه لم يتم ترويج وتعريف كاف بالخصائص المميزة للمنتج السياحي المصرى، يكشف عن بعد صارخ عن متابعة مايجرى ومن المؤكد أن ذلك لا يمكن ان يكون صادرا عن الاتحاد المصرى للغرف السياحية، لان رئيسه ورؤساءالغرف الرئيسية اعضاء دائمون منذ عام ٩٤ فى اللجنة العليا للتنشيط والترويج والتسويق لمصر سياحيا ويعرفون تماما حجم الجهد والتكلفة والدراسة المهنية المحترفة التى يتم بها هذا الترويج الواسع.

السياحة والدخل القومى

عصام رفعت: لماذا لا تصبح السياحة هى المصدر الاول للدخل القومى المصرى مثلما يحدث فى كثير من بلاد العالم السياحية التى لا تتمتع بنفس عناصر الجذب السياحى المصري؟

● ● الدكتور ممدوح البلتاجى: بالنسبة للدخل السياحى كمصدر من مصادر الدخل القومي:

اود ان اوضح ان السياحة على المستوى الدولى تعد من الصناعات الرئيسية المولدة للدخل مع ما يترتب على ذلك من تحسين وضع ميزان المدفوعات عن طريق زيادة حصيلة الدولة من النقد الاجنبى فضلا عن قدرتها على توفير العديد من فرص العمل كما ان السياحة تعزز جهود التنمية الاقليمية بفتح مجالات جديدة للنشاط السياحى على المستوى الاقليمى مما يدعم اقتصاديات الاقليم ككل بالاضافة الى ذلك فانه لا توجد سقوف على نماء صناعة السياحة على العكس من الصناعات الاخرى وبديهيا تحتل السياحة مركزا متميزا فى الاقتصاد العالمى والسياحة المصرية تتمتع بكل السمات السابقة فهى تحتل مابين المرتبة الاولى والثانية بين مصادر الدخل القومى من العملات الاجنبية فضلا عن انها تساهم بنسبة تتراوح مابين ١١ و ١٢ ٪ من الـ gdp الناتج المحلى الاجمالى.

حيث وصل الدخل السياحى المصرى الى اكثر من ٤ مليارات دولار في عام ٩٩ وفق تقديرات البنك المركزى ، وتساهم الإيرادات السياحية بحوالى من ٢٥ـ ٣٠٪ فى سد العجز في الميزان التجارى المصري، وقد حقق النشاط السياحى معدل نمو يفوق اضعاف المعدلات العالمية كما يفوق ضعف معدل النمو فى الاقتصاد المصرى العام حيث وصل معدل النمو في النشاط السياحى الى ١٦٪ خلال الفترة من ٩٣ ـ ١٩٩٩ وفى ظل التوجه العام نحو زيادة الصادرات تعد السياحة صناعة تصديرية تتمتع فيها مصر بقدرة تنافسية وميزة نسبية عالية ربما لا تتمتع بمثلها فى بقية صادراتنا السلعية او الخدمية.

احتياجات القطاع السياحى

عصام رفعت: ما المشاكل التى تواجه القطاع وأساليب التصدى لها؟

● ● وزير السياحة: يجب ان ندرك ان الحصاد الكبير الذي حققته السياحة المصرية والخاص بالاقتراب من خمسة ملايين سائح يمثلون مختلف الجنسيات الاجنبية، يدق فى نفس الوقت جرس انذار كنا اول من نبه إليه فبقدر ما تشير اليه الطفرة الحالية فى الحركة السياحية الوافدة من مؤشر ايجابى قوى بقدر ما تطرح احتمالات التكدس او الاختناقات التى قد تؤدى الى نتائج عكسية وتحول دون تكرارية الزيارة لبلادنا اذا ما تقاعسنا عن مواجهتها.

ومن ثم يقتضى الحفاظ على الطفرة التى تحققت في نهاية الالفية الماضية التحرك جديا لتلبية مجموعة من الاحتياجات الضرورية والهامة حتى تكفل لمصر نصيبا عادلا من حركة السياحة العالمية ودخلها الوفير بما يتوافق مع ما نمتلكه من ثراء وتنوع وتحديث وتفرد فى المنتج السياحى المصرى وتتمثل تلك الاحتياجات فيما يلى:

ـ تحقيق اضافات متتابعة فى الطاقة الفندقية لمواكبة زيادات الطلب فقد وصلت الطاقة الحالية الى ٩٣ الف غرفة ومازالت مصر بعيدة تماما عن نقطة التشبع ونسعى الى تحقيق التوازن فى معدلات النمو في مجال التنمية السياحية بجانب العرض بزيادة الطاقة، مع معدلات النمو

الموضوع الرئيسي : السياحة والاسكان
اسم كاتب المقال : عصام رفعت
الموضوع الفرعي : فى مصر : عام
رقم العـــدد : ١٦٤٠
المصـــــدر : مجلة الاهرام الاقتصادى
تاريخ الصـــدور : ٢٠٠٠/٦/١٢

فى الطلب «زيادة اعداد السائحين».

- الارتقاء بالبنية الاساسية الخادمة للمشروعات السياحية وخصوصا الطرق وشبكات المواصلات والاتصال.

- تطوير المنافذ عامة «نقاط الوصول لمصر» لاسيما المطارات القائمة والجديدة وتلك التي تحتاج الى توسعات وعمليات تطوير خاصة مطارات الغردقة والقاهرة والاقصر وشرم الشيخ لمواجهة اية اختناقات قد تهدد في حالة استمرارها بالاساءة لسمعة مصر السياحية.

- العمل علي زيادة الحركة الجوية الناقلة للسائحين لمصر فالنسبة الاكبر من زائرينا يفدون جوا.

- كفالة الاستمرار لحالة الاستقرار والامان السائدة والتى تعتبر شرطا لازما لاستمرار الانتعاش السياحي.

- مواصلة الجهود الترويجية والتنشيطية الخارجية المخططة بشكل علمى على النحو المطبق منذ عام ١٩٩٤ فى اطار صيغة مشاركة بين القطاع السياحي الحكومى والخاص.

- الحرص على جودة الخدمات المقدمة للسائحين والارتقاء بها (التدريب - التكنولوجيا - الرقابة على الجودة الشاملة) ، والعمل على تنفيذ سياسة تسعيرية ملائمة فى اطار اليات السوق تحقق الميزة التنافسية وتتجنب الهبوط غير المبرر، او الارتفاع الحاد المفاجىء لتلك الاسعار.

- تحقيق التنسيق والتعاون بين مختلف الوزارات والاجهزة المعنية فى مجالات التراخيص والرقابة على المنشآت الفندقية والسياحية وتنفيذ برامج محددة للارتقاء بالوعى السياحي العام بين افراد المجتمع ومختلف مستويات قياداته الادارية.

وقد اصدر الرئيس مبارك العديد من القرارات والتوجيهات التى تلبى عددا كبيرا من احتياجات تلك الصناعة الواعدة، وسيكون لتنفيذها القضاء على كثير من معوقات النشاط السياحى، فبالفعل السياحة المصرية جديرة باحتضانها فهي امل مصر فى اقتصاد اقوى وتوفير مئات الالوف من فرص العمل لشباب مصر الشاغل الاول لرئيس الجمهورية ولكي تصبح صناعة السياحة استراتيجية مصر يحتاج ذلك الى تدعيم وتعزيز من مختلف دوائر المثقفين واجهزة الاعلام وكافة تنظيمات واتحادات المجتمع المدنى فضلا عن دور فعال لمختلف اجهزة الدولة، للنهوض بالوعي السياحي وخلق مجتمع حاضن للسياحة وفي هذا الاطار هناك دور متقدم لاجهزة الدولة المصرية على المجتمع المدنى، فبلا مبالغة لا يوجد زعيم مصرى اهتم بالسياحة مثل الرئيس حسنى مبارك من خلال زياراته لمختلف المناطق السياحية؟ وعقده لمؤتمرات دولية في بعضها و متابعته الدورية لذلك النشاط الاقتصادى الهام ثم لايجب ان ننسى قراراته التاريخية - بالمعنى الدقيق لتلك الكلمة - فى اجتماع ٢٠ يناير الماضي. ويجب ان ندرك جميعا انه مع دخول العالم الالفية الثالثة ومايشهده من تحولات هامة قوامها التكتل والاندماج كمرحلة تمهيدية لمفهوم العولمة سواء على المستوى الاقتصادى او السياسى او الثقافي، ومع ما تتوقعه الاوساط العالمية من ازدهار ملموس للسياحة خلال العقود القادمة فان وزارة السياحة قد بلورت افكارها للتعامل مع هذه المستجدات التى تطرح مجموعة من التحديات تتمثل في ان فكرة العولمة - وهى تختلف عن مصطلح العالمية - تتضمن فى طياتها ادارة هيمنة اقتصادية استراتيجية وثقافية للقطب الواحد الذي يسود حاليا علي الساحة الدولية - وبالتالي فانه حق مشروع للدول النامية فى العالم الثالث ان تدافع عن مصالحها وتنبه الى مخاطر المستقبل والاهم ان تستعد لمواجهة هذه المخاطر من خلال التنمية المعجلة والسعي للدخول فى تكتلات اقليمية والارتقاء بنوعية الانتاج وضبط تكلفته والسعى لتحقيق القدرة التنافسية اللازمة.

وفى هذا الاطار يعد الارتقاء بالجودة - بالمعنى الشامل للمفهوم - فى الخدمات السياحية والفندقية تحديا تنبهنا له وحريصون على تحقيقه حيث سيبدأ سريان اتفاقية تحرير التجارة فى الخدمات «الجاتس» عام ٢٠٠٥ وبالتالى سيصبح من حق الشركات الفندقية وشركات السياحة والنقل الجوى العالمية العمل بحرية كاملة بموجب الاتفاقية فاذا لم يرتق مستوى الخدمات التى تقدمها فنادقنا وشركاتنا الى المقاييس العالمية فسيحدث انكماش

لمشروعاتنا السياحية وربما اندثار لبعضها.

ايضا يجب مراعاة ضرورة الحفاظ على البيئة فالنشاط السياحى هو اكثر الانشطة صداقة للبيئة لان المستثمر بين عناصر البيئة الطبيعية والثقافية فاذا حدث اهدار لها فسوف يكون هو الخاسر الاول ومع ذلك قد نحذر من الخلط بين حماية البيئة من اجل كفالة التنمية المستدامة والتطرف الي حد المطالبة بحظر النشاط الانسانى المؤثر على البيئة. ومن ثم يجب الوصول الى نقطة التوازن الدقيقة بين ضرورات التنمية والتعجيل بها ومستلزمات الحفاظ على البيئة دون كبح للتنمية او إهدار للبيئة.

ولمواجهة تحديات العولمة نسعى دائما لمخاطبة شرائح جديدة من السائحين واستنباط اساليب وافكار قادرة على التسويق والترويج السياحى، واود ان اشير فى هذا الصدد الى ما حققته الاجندة السياحية المصرية التى تبنتها الوزارة من اضافة في هذا المجال كما نسعى الى اجتذاب شرائح جديدة مثل ذوى الاحتياجات الخاصة او المسنين وهى الشرائح المعروف انها من قطاعات السائحين القادمين بفضل اعانات الضمان الاجتماعى في الدول الغنية.

وفى هذا الاطار فإن السياحة المصرية قد بلورت سبل التعامل مع هذه التحديات ومن بينها:

اولا: اعطاء اولوية لقضية الجودة باعتبارها مفتاح السبق في المنافسة العالمية.

وادراكا لاهمية عنصر الجودة فقد راعت وزارة السياحة فى خططها لدخول الالفية الجديدة العمل على تطوير وتكثيف الجهود والتمويل لمواصلة تنفيذ عدة مشروعات بدأت بالفعل - وتستهدف الارتقاء بالخدمات وبالوعى السياحى ومنها على سبيل المثال مشروع للارتقاء بمستوى العمالة السياحية، لان العنصر البشرى هو الركيزة الاساسية لذلك النشاط الانسانى ويتم تنفيذ هذا المشروع من خلال برامج تدريبية بالتعاون مع الاتحاد المصرى للغرف السياحية والصندوق الاجتماعى بالاضافة الى مشروع مبارك كول لتنمية الموارد البشرية فى القطاع السياحى وتشمل هذه البرامج جميع الشرائح والمستويات الادارية.

كما ان هناك مشروعا للارتقاء بمستوي التعليم السياحي يجري تنفيذه بالتعاون مع وزارة التعليم والجمعية المصرية لكتاب السياحة العلميين ويشمل تطوير المناهج الدراسية، واستكمال تجهيزات المدارس الفندقية والسياحية، وتوفير فرص كافية للتدريب العملى لطلبة هذه المدارس والمعاهد المتخصصة كما تم فى هذا الصدد تنظيم دورات للمرشدين السياحيين، وعدة دورات لتنمية القدرات فى اللغات الاجنبية واستخدام تكنولوجيا المعلومات لكوادر الوزارة.

هذا ونسعي بشكل دائم للارتقاء بمستوى الخدمات السياحية ويشمل ذلك تنويع هذه الخدمات وتحسين جودتها ووضع السياسات السعرية الملائمة لها وذلك فى ظل احترام اليات السوق والحرية الاقتصادية السائدة.

كما ان لدينا مشروعا قوميا كبيرا لتطوير تكنولوجيا المعلومات السياحية وذلك بانشاء شبكة للمعلومات المركزية فى الوزارة مرتبطة بشبكات فرعية مع الهيئات التابعة مع مراكز المعلومات فى الاتحاد والغرف السياحية، مع ربط هذه الشبكة بشبكة المعلومات الدولية internet وربط كل مكاتبنا السياحية فى الخارج بشبكة المعلومات الرئيسية فى القاهرة.

ويجرى تنفيذ هذا المشروع بالتعاون مع مركز المعلومات

الموضوع الرئيسي : السياحة والاسكان — اسم كاتب المقال : عصام رفعت

الموضوع الفرعي : فى مصر : عام — رقم العـــــدد : ١٦٤٠

المصـــــــدر : مجلة الاهرام الاقتصادى — تاريخ الصـــدور : ٢٠٠٠/٦/١٢

السياحي يتم بشكل دورى تحديث مواقع السياحة المصرية على شبكة الانترنت بعد ان تجاوز عدد صفحاتها العشرة الاف صفحة.

ومن ناحية اخرى تواصل الوزارة العمل علي نشر الوعي السياحي العام من خلال وسائل الاعلام الجماهيرى وبصفة خاصة التليفزيون للتوعية بالسلوك السياحي السليم، وخلق مجتمع سياحى حاضن للسياحة والحفاظ على البيئة وصيانة الموارد الطبيعية والثقافية بوصفها اساس قيام واستمرار وازدهار النشاط السياحي اتفاقا ومفهوم التنمية المتواصلة.

عربى أم غربى أيهما أجدر بالرعاية ؟

عصام رفعت: من هو السائح الاجدر بالرعاية والعناية.. هل هو السائح الاجنبى أم السائح العربي الذى ينفق كثيرا؟

● ● **الدكتور ممدوح البلتاجى:** دعنا نتفق على ان السياحة نشاط انسانى دولى لا تعرف التفرقة بين الجنسيات ومصر ترحب بالسائحين من مختلف الثقافات واللغات والاعراف فمصر كانت دوما ارض التسامح والسلام واللجوء ولم يكن الشعب المصرى علي مر العصور معزولا عن «الآخر» وانما دائما يجيد التعامل معه، وكل ذلك اسهم في تشكيل الحضارة المصرية الواحدة متعددة الروافد ، هذا وتحتل المجموعة الاوروبية المرتبة الاولى فى قائمة الدول المصدرة للسياحة المصرية، تليها فى المرتبة الثانية المجموعة العربية ونقوم فى تلك المجموعتين بجهود ترويجية مكثفة ونحرص على تقديم خدمات سياحية مناسبة من اجل زيادة الحركة الوافدة من كل سوق.

وبالنسبة للسياحة العربية البينية تحديدا اود ان اؤكد انها ضرورة حتمية ولابد من تضافر وتكامل كل الجهود لتعزيزها وتطويرها حيث يسهم ذلك اذا اضيف اليه الترويج العربى المشترك لجذب مزيد من حركة السياحة العالمية الى الاقليم العربي فى تعزيز اقتصاديات السياحة العربية نفسها من جهة وفى حصول الدول العربية على حصة اكبر من حركة السياحة العالمية من جهة اخرى، كما ان السياحة البينية العربية تسهم فى تقوية الروابط العربية ثقافيا وحضاريا واجتماعيا واقتصاديا، فهى تشكل ٤٢٪ من حجم السياحة العربية في حين ان التجارة العربية البينية تشكل ٩٪ فقط من حجم تجارة العرب ونتطلع الى المزيد لان الاقليم العربي يقدم تكاملا سياحيا فريدا سواء من حيث الموروث الحضارى والثقافى والدينى الضخم او من حيث التنوع الطبيعى والبيئى - ويكفى عدم الشعور بالغربة عند انتقالك بين الدول العربية واننا جميعا محل ترحيب، وهو ما لا يتوافر لمناطق اخرى.

وانطلاقا من ان السياحة هى احد الروابط المهمة بين الشعوب العربية فقد رفعنا في مصر هذا الشعار ونضع السياحة العربية على راس اولوياتنا والسائح العربى هو الاطول اقامة، والاكثر انفاقا وقدمنا مجموعة كبيرة جدا من التسهيلات سواء على مستوى المرافقين والغاء بعض التأشيرات وتسهيل الدخول وتملك العقارات فى مصر ونمط العمارة في القرى السياحية التى تراعى اعتبارات الحميمية للاسرة العربية وتقاليدها الراسخة وتلك كلها كانت مطالب من الاخوة العرب عندما قمنا بعمل قوافل سياحية زارت كثيرا من الدول العربية وبدون مبالغة فان مصر هى بيت ومقصد الاشقاء العرب

محصلة السياحة

عصام رفعت: ما هى محصلة السياحة خلال العام الماضى من حيث عدد السائحين ونسبة الاشغال فى الفنادق والقرى السياحية؟

● ● **الدكتور ممدوح البلتاجى:** حققت السياحة المصرية خلال عام ٩٩ طفرة كبيرة على صعيد الحركة الوافدة والليالى السياحية والدخل المترتب عليها، وبمعدلات غير مسبوقة فى كل تاريخ السياحة المصرية، حيث اقتربنا من خمسة ملايين سائح واكثر من ٣١ مليون ليلة ومن المتوقع ان تصل العائدات السياحية الى اربعة مليارات دولار و تلك جميعها بلا مبالغة ارقام قياسية لم يسبق تحقيقها، كما تفوق معدلات النمو فى السياحة المصرية اضعاف المعدلات المناظرة على المستوى الدولي. وخلال شهر ديسمبر ٩٩ تحديدا كان هناك تراجع فى حركة السياحة والسفر العالمية، وبالنسبة لمصر رغم ان عدد السائحين الوافدين جاء اقل من المستهدف، الا ان الحركة الوافدة خلال ذلك الشهر تفوقت على ما تحقق في الشهر المناظر فى جميع السنوات السابقة باستثناء واحد فقط هو عام ٩٦ وبنسبة انخفاض محدودة فى عدد السائحين (-٤,٢٪) تعوضها على مستوى الدخل نسبة زيادة كبيرة فى الليالى السياحية (+ ٢٦,٣٪) وبالنسبة لنسب الاشغال الفندقي فقد شهدت في مختلف مناطق مصر السياحية ارتفاعا ملحوظا خلال شهر ديسمبر ٩٩ تجاوز في معظم تلك المناطق ما تحقق فى الشهر المناظر من الاعوام السابقة وتراوحت نسب الاشغال بين ٨٤٪ في البحر الاحمر و ٤٩٪ فى الاسكندرية «نظرا لطبيعة الموسم الشتوى» ويفسر التراجع المحدود خلال شهر ديسمبر الماضي مجموعة من الاسباب المنطقية بعضها دولى عام والبعض الاخر خاص بمصر فقط ومنها ما يلى:

- التحذيرات الامريكية، ذات الاصداء العالمية من عمليات ارهاب دولى شاملة مما ادى الى احجام العديد من السائحين عن التنقل بصفة عامة خلال النصف الثانى من شهر ديسمبر.
- الظاهرة الدولية العامة الخاصة برفع اسعار الاقامة بصورة مبالغ فيها فى الفنادق والبرامج السياحية على مستوى العالم بما فى ذلك مصر المرتبطة بأعياد الميلاد وبداية القرن الجديد والألفية الثالثة.
- مشكلة التكدس فى بعض المطارات المصرية والتى اصبحت ملحوظة فى الفترة الاخيرة وتشير الى المشقة التى يتحملها السائحون الوافدون والتي رصدتها بعض من القنوات التليفزيونية والمقالات الصحفية العالمية.

ومع ذلك فان محصلة السياحة المصرية خلال العام الماضى العام الفاصل بين القرنين من الزمان، تعد محصلة طيبة للغاية، مما يعد ختاما جيدا للالفية الثانية ، وتؤكد ان مصر اصبحت تمتلك صناعة سياحة حديثة ومتكاملة وراسخة الجذور، قد تمرض نتيجة تأثرها باحداث خارجة عن ارادة القطاع السياحى، ولكنها ابدا لن تموت بل وتخرج من انجاز الى انجاز اكبر.

الموضوع الرئيسى :	السياحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	محمد رياض
الموضوع الفرعى :	فى مصر : عام	رقم العـــــدد :	٤١٤٦٥
المصـــــدر :	الانترنت	تاريخ الصـدور :	٢٠٠٠/٦/١٦

قضايا و اراء

الجمعة 13 من ربيع الأول ١٤٢١ هـ 16 يونيو 2000 السنة ١٢٤-العدد 41465

مقترح لحل مشكلات التكدس في القاهرة ومركزيتها

بقلم : د. محمد رياض
استاذ الجغرافيا بآداب عين شمس

الفرضية الواقعة

القاهرة الكبري مدينة مكدسة بالسكان ومركزية الحكم وطبقات التاريخ، علي مدي ألف عام، وهي فوق هذا مكدسة بكل أشكال الخدمات وكل أشكال الترفيه، وكل أشكال المؤسسات التعليمية والتدريبية والاعلامية والسياحية، وكل أشكال الهيئات الدولية الممثلة في مصر، وفيها يتركز الأحسن النسبي من البنية الأساسية من طرق وخطوط المياه والصرف الصحي والكهرباء والغاز الطبيعي والاتصالات المحلية والدولية والعالمية. كل ذلك في مساحة من الأرض لاتزيد كثيرا علي نحو ألف كيلومتر مربع - أي ما لا يتجاوز جزء واحدا في الألف من مساحة مصر. في هذا الحيز المحدود يعيش نحو 12 مليون شخص يزيدون بصفة مستمرة بالهجرة الدائمة من ريف مصر والهجرة اليومية لأصحاب العمل والعاملين من وإلي القاهرة، لهذا كله فحركة الانتقال فيها فوق احمال الطرق التي لم تكن مبنية لهذا الكم المتزايد من السيارات العامة والخاصة، وبخاصة في مناطق مركزية مثل أحياء الوزارات(لاظوغلي - القصر العيني والعباسية - مدينة نصر) والجامعات(عين شمس والقاهرة والأزهر والأمريكية) وتجارة الجملة(منطقة القاهرة الفاطمية) وأسواق القاهرة الكبري في وسط البلد وفي الأحياء الشرقية(مصر الجديدة ومدينة نصر)، والغربية(الدقي والمهندسين والجيزة)، والجنوبية(المعادي وحلوان). وهناك أيضا مناطق الانتاج الحرفي ونصف الآلي في الجمالية وباب الشعرية وبولاق والسبتية والخليفة والبساتين، ويمكن الافاضة ولكن المقام لايسمح.

حلول مقترحة

هناك ثلاثة حلول أساسية هي:

1 - نقل العاصمة السياسية الي مكان ما خارج القاهرة لتخفيف الضغط وعوامل الجذب، ولكنه حل لايرضي الجميع من حيث العلاقة العاطفية بين القاهرة ومصر والقاهرة والعالم العربي، والقاهرة وبقية العالم، والقاهرة والتاريخ. وهو لايرضي الجهات المالية لما يقتضيه من أموال هائلة، برغم الأموال الضخمة التي انفقت علي انشاء المدن الجديدة، لكنها لم تؤد الي تخفيف الضغط علي القاهرة، وأخيرا هو لا يرضي جميع العاملين في شتي أشكال الوزارات والادارات والهيئات والمؤسسات العامة والخاصة لما في القاهرة من أشكال حياة جيدة ونوعية متميزة وخدمات وتعليم وعلاج وترفيه..الخ.

2 - تقسيم القاهرة الكبري الي عدة محافظات بدلا من محافظتين، بحيث تقتصر محافظة القاهرة علي الأقسام الوسطي من باب الحديد الي السيدة زينب، ومن بولاق الي الأزهر، وتكون محافظة القاهرة الشمالية من أقسام تشمل شبرا الخيمة وجميع أقسام وأحياء شبرا والشرابية والزاوية الحمراء، ويمكن تسميتها محافظة شبرا، وتشمل محافظة القاهرة الجنوبية المنطقة من مصر القديمة والخليفة الي حلوان والتبين، ويمكن تسميتها محافظة الفساط - حلوان أو الفسطاط فقط، وتشمل محافظة شمال شرق القاهرة الأقسام من العباسية الي مدينة السلام المتمحورة حول طريق جسر السويس، ويمكن تسميتها محافظة أوون الاسم التاريخي لمدينة العلم في عين شمس، مثلها في ذلك مثل الأسماء التاريخية السابقة: القاهرة والفساط وشبرا، أما محافظة شرق القاهرة فتشمل مصر

الموضوع الرئيسي : السياحة والاسكان | اسم كاتب المقال : محمد رياض
الموضوع الفرعي : فى مصر : عام | رقم العـــدد : ٤١٤٦٥
المصـــدر : الانترنت | تاريخ الصـدور : ٢٠٠٠/٦/١٦

الجديدة ومدينة نصر ومنشأة ناصر والامتداد الشرقي الي ما يسمي الآن القاهرة الجديدة التي تصلح اسما لهذه المحافظة، وبالمثل تتكون محافظة الجيزة من محافظتين هما الجيزة التي تشمل المنطقة من المنيل الي الهرم ومن المنيب الي الأورمان، وتشمل محافظة امبابة الاقسام من بولاق الدكرور الي الوراق ومن النيل غربا الي طريق الاسكندرية الصحراوي.

وهذا الحل غرضه الأساسي ليس زيادة الوظائف بتعدد المحافظات، وانما تمكين أجهزة كل من المحافظات المقترحة من حسن الادارة والتفاعل مع واقع محدود المساحة

ومتناسب السكان، فمحافظة القاهرة سوف تضم ثلاثة أرباع المليون شخص، وشبرا مليونا وثلاثة أرباع المليون، والفسطاط مليونا وثمانمائة ألف شخص، وأوون تصبح أكبر المحافظات عددا بنحو مليونين وثلث المليون شخص، وتصبح محافظة القاهرة الجديدة أكبر المحافظات مساحة، تحسبا للامتدادات المدنية المستمرة حول الطريق الدائري في قطاعه الشرقي، لكنها حاليا تضم٨٧٥ ألف شخص، وتضم محافظة الجيزة نحو المليون وامبابة مليونا وربع المليون.

وليس من المعقول أن تتعامل محافظة القاهرة الحالية مع ثمانية ملايين شخص وأن تتعامل محافظة الجيزة الحالية مع نحو مليونين ونصف المليون في مدينة الجيزة وحدها، فضلا عن سكان القري والمدن في بقية أجزاء المحافظة، والمقصود بالتعامل هو حمل أعباء ومشكلات الحركة والانتقال وتحسين الطرق وامدادات الماء والكهرباء وتحسين الخدمات التعليمية والرعاية الصحية، وتنمية المناطق السكانية المتقادمة واحلالها بخطوط تنظيم جديدة واشتراطات بناء مناسبة، ومعالجة المواقف المتأزمة في الأحياء العشوائية وما تثيره من مشكلات اجتماعية واقتصادية وصحية وأمنية.

3 ـ الحل الثالث الذي ربما كنت أكثر اليه ميلا، هو الابقاء علي الأوضاع الحالية مع بعض التغيير في جاذبية التكدس والحركة والهجرة، وذلك باتباع وسيلة التخفيف الجزئي من الوزارات والادارات وتوزيعها علي بعض المدن المصرية من أجل تنمية تلك المدن أيضا. وهذا الحل يعتمد علي تفكيك المركزية المكانية للقاهرة وليس تخفيف المركزية المصرية المتشددة ـ وان كنا نأمل في ذلك أيضا. والكثير من دول العالم المتقدم تنتهج هذا النهج لتخفيف الضغط السكاني وضغوط الحركة عن العواصم بشكل نسبي، ففي ألمانيا علي سبيل المثال تتوزع الوزارات بين برلين(الرئاسة ـ المستشارية ـ المجلسان النيابي والاتحادي ـ الخارجية ـ الداخلية ـ النقل..الخ)، وفي بون وزارات الدفاع والصحة والبيئة والتعليم والبحوث..الخ، البنك المركزي في فرانكفورت والمحكمة الدستورية العليا والمحكمة الاتحادية في كارلسرو، ومحكمة العمل في ارفورت وهيئة المحاسبات في ميونيخ..الخ.

ويقتضي هذا المبدأ التنظيمي اذا أقر توزيع الوزارات والادارات ـ علي سبيل المثال وليس الحصر ـ علي النحو الآتي:

القاهرة: تختص بمقار رئاسة الجمهورية والمجالس التشريعية ورئاسة الحكومة وعدد من الوزارات كالداخلية والخارجية والاتصالات والتعليم والطيران والمحكمة الدستورية العليا والبنك المركزي وجهاز المحاسبات.

6 أكتوبر: وزارة البحث العلمي، وزارة الإعلام.

الاسكندرية ـ برج العرب: الجمارك والنقل البحري والتجارة الخارجية والاقتصاد.

طنطا: النقل الحديدي والشئون الاجتماعية وجهاز التنظيم والادارة.

السادات: وزارة الزراعة والاستصلاح الزراعي.

المنصورة: العمل والجهاز المركزي للإحصاء.

المحلة: وزارة الصناعة.

السويس: وزارة البترول والمناجم.

أسيوط الجديدة: محكمة الجنايات العليا، وزارة العدل، مصلحة الشهر العقاري.

بني سويف الجديدة: الجهاز المركزي للمحاسبات، وزارة المالية، الضرائب.

الواسطة غرب(علي الطريق الصحراوي للصعيد): وزارة الدفاع.

الموضوع الرئيسي : السياحة والاسكان | اسم كاتب المقال : محمد رياض
الموضوع الفرعي : في مصر : عام | رقم العـــــدد : ٤١٤٦٥
المصـــــــدر : الانترنت | تاريخ الصـــدور : ٢٠٠٠/٦/١٦

الأقصر: وزارة السياحة.
قنا: وزارة «الاسكان» والتعمير.
الغردقة: وزارة شئون البيئة.
أسوان: وزارة الطاقة الكهربائية، وزارة الري.

إن تركز الوزارات والادارات في القاهرة كانت ضرورة تمليها مقتضيات القرب المكاني نتيجة شكل المواصلات والاتصالات الماضية. ومع ضيق المكان المركزي للحكومة في لاظوغلي حدثت هجرة لبعض الوزارات المستجدة أو الوزارات التي تقسمت الي عدة أجهزة ووزارات، الي مناطق بعيدة عن القلب الوزاري القديم في اتجاه العباسية ومدينة نصر وفي اتجاه امبابة والجيزة. وهذه الهجرة في حد ذاتها مؤشر ودليل علي إمكانية بعثرة الوزارات والادارات علي مسافات متباعدة ومع ذلك لا تخل بالأداء الوظيفي المطلوب.

واليوم، ونحن نملك وسائل اتصال لم تكن متوافرة من قبل، وعلي رأسها اتصالات شبكات الحاسب الآلي والبريد الالكتروني والفاكس، أصبح بالإمكان عمل الوزارات عن بعد مثل الاستشعار عن بعد، فلا خوف اذن علي المركزية والرقابة علي حسن الأداء.

علي ان ذلك يقتضي تقنيه جديدة في استخراج المعاملات بدلا من ضرورة التوقيعات وخاتم النسر وحضور المتسلم بنفسه، وسياحته بين المكاتب والطوابق والكثير من الدورة الورقية والبيروقراطية، لحل ذلك لا تجهز كل أجهزة الكمبيوتر بإصدار المعاملات، وانما جهاز واحد في الادارة هو الذي يصدرها وعلي ورق به علامة مائية لشعار النسر، وبالتالي يمكن التحكم بنسبة عالية من الدقة في صحة هذه الاصدارات بدلا من تلال القضايا في المحاكم المختلفة.

ويقتضي هذا أيضا أن تكون للوزارات والادارات في القاهرة والمدن الأخري مكاتب اتصال متعددة علي نسق مكاتب وزارة الخارجية المنتشرة في أنحاء القاهرة وعواصم المحافظات، يقدم الطالب طلبه ويمكن أن يحصل علي مبتغاه في مدة يوم أو أكثر حسب نوع الطلب وما يقتضيه من إجراءات بحثية.

وكذلك يقتضي تحديد موعد ثابت لاجتماع مجلس الوزراء مرة كل أسبوعين أو كل شهر حتي يكون هناك تفرغ كامل لشئون الوزارات، مع وجود مكتب للوزير في القاهرة لمباشرة الأعمال المشتركة مع وزارات مختلفة، وفي الوقت نفسه يكون هناك وكيل دائم للوزارة للتنفيذ العملي لسياسة الوزارة.

الموضوع الرئيسى :	السياحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	محمد رياض
الموضوع الفرعى :	فى مصر : عام	رقم العـــــدد :	٤١٤٦٥
المصـــــــدر :	الانترنت	تاريخ الصـــدور :	٢٠٠٠/٦/١٦

وأخيرا يقتضي هذا برمجة الملفات وتدريب الموظفين علي هذا النوع من العمل الالكتروني، والتدريب ليس عملية شاقة، ففي خلال نصف سنة أمكن للبنوك التعامل مع السحب والايداع في أقل من دقيقة زمن. أما برمجة الملفات فهي العمل الأصعب، ولكن لاشك أن هناك برامج جاهزة كل منها يستوعب احتياج وزارة أو ادارة، مع إمكانية تطويع البرمجة حسب مواصفات العمل في وزارة أو هيئة أو ادارة.

وكل هذه أشياء ليست موجودة، بل هي قائمة تستخدمها وزارات عدة مثل الداخلية وأجهزتها كالجوازات والرقابة أو الري أو المحافظات، فضلا عن البنوك، وفي كل وزارة ومعهد وجامعة وحدة كمبيوتر علي الأقل، وفي الكثير منها ما يسمي وحدة نظم المعلومات الجغرافية سواء بالاسم أو بالفعل.

ما أحوجنا الي النظر مليا في هذه المقترحات التي هي عبارة عن مؤشرات إطار عملي للحكومة المصرية يمكن صقله وتعديله بواسطة المختصين من أجل:

(1) أن نواكب مقتضيات الأمور والتوازن بين هيئات تستخدم تكنولوجيا الاتصال وهيئات أخري تسير علي نمط كاتب الدوبيا الذي كان سائدا في القرن الماضي ومازالت له ذيول في هيئات ووزارات مختلفة.

(2) إحداث الخلخلة المطلوبة في التكدس الاداري والحكومي في القاهرة من ناحية، والمساعدة علي تنمية المدن المصرية خاصة الجديدة، بدلا من وقوعها دائما في ظل الحكومة القاهرة في القاهرة.

(3) تنفيذ هذا الاقتراح الثالث سوف يتم بالتدريج حتي نتبين أوجه الصلاحية ونتفادي أخطاء تنفيذية قد تسبب مضيعة لحقوق الناس.

الموضوع الرئيسى :	السياحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	على رافت
الموضوع الفرعى :	فى مصر : عام	رقم العـــــدد :	٤١٤٦٥
المصـــــــدر :	الانترنت	تاريخ الصـــدور :	٢٠٠٠/٦/١٦

قضايا و اراء

الجمعة 13 من ربيع الأول ١٤٢١ هـ 16 يونيو 2000 السنة ١٢٤-العدد 41465

النسيج العمراني قبل العمارة

بقلم : د. علي رأفت
أستاذ العمارة ـ جامعة القاهرة

ما يجري «في» النسيج العمراني للقاهرة الكبري يعد تشويها علي مستويات وأشكال مختلفة، فبالنسبة لقاهرة المعز يجري بناء عمارات عالية بالوان مزركشة «في» مناطق تاريخية ـ كما جري إقامة الكباري العلوية الحديدية بنسيج غريب تماما عن النسيج السائد «في» المنطقة وهو الإسلامي المملوكي الحجري والمحال التجارية داخل المبان وعلي الأرصفة التي اختفت منها الأشجار كما حدثت امتدادات من مباني جاهزة حديثة كادوار عليا لمبان كلاسيكية تقليدية قديمة. هذا التغيير حدث أيضا «في» أحياء جاردن سيتي والزمالك والعباسية والمعادي التي كانت تتمتع بنسب عالية من الحدائق وكثافة سكانية قليلة مع غني كبير «في» النواحي الجمالية.

كما تتميز القاهرة بشواطيء طويلة علي نهر النيل ـ هذه الشواطيء تم تطويرها والمحافظة عليها «في» منطقة الكورنيش الشرقي وعلي الشاطيء الغربي من حديقة الأندلس إلي كوبري أبو العلا مانحة اياها نسيجا مريحا من ساحات للتمشية والجلوس الخارجي. وقد تم عبور هذه المساحة الغربية بكباري لمراكب ثابتة لكازينوهات ومطاعم فاخرة. تمت «في» هذا الجزء المحافظة علي متعة السير والجلوس علي النيل. هذه المتعة فقدت تماما علي شاطيء النيل بالجيزة، حيث تنتشر النوادي والمراكب مباشرة علي النيل ضاربة بعرض الحائط ضرورة ألا يرتفع أي سور مقفل عن مستوي الرصيف بأكثر من متر، حتي يتيح للمارة فرصة للتمتع برؤية النيل باتساعه كاملا للشاطيء الآخر وما يجري «في» طوله من أنشطة بحرية ورياضية كما حدث تشويه بصري وسمعي بالحفلات الصاخبة التي تجري «في» هذه النوادي لتزعج سكان المباني المطلة عليها لآخر ساعات الليل.

ومثل تلك المخالفات من الأمور التي يبرأ فن العمارة بمفرده من هذه المسئولية ليضعها علي نطاق أوسع من مجرد مبني جميل أو قبيح. إذ أن المشكلة تتوقف أكثر علي محددات أوسع من مجرد مبني أو مدخل أو بلكونة أو عمود ولكنها تجربة متكاملة لشارع أو حي أو شاطيء نيل أو بحر لمدينة أو قرية تراها سائرا علي قدميك أو «في» سيارة أو حتي هابطا من طائرة ولكل من هذا الطريق زمنه وبالتالي تأثره من تتابعات تجربة بصرية «عاطفية» فكرية.

التناسق «في» النسيج العمراني لا يتأتي إلا بالتجانس الاجتماعي بالنسبة للحي أو الشارع بمعني ألا تختلط «الفيلات» مع العمارات أو تهدم «فيلا» لتحل محلها عمارات ولتحصر «فيلا» لم تهدم بينها. وهذا يتم أيضا بالوعي الاجتماعي لأهل الحي بمسئوليتهم الجماعية مع رجال السلطة «في» المحافظة علي الطريق واشغالاته ومخالفاته البنائية.

الموضوع الرئيسى :	السياحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	على رافت
الموضوع الفرعى :	فى مصر : عام	رقم العـــــدد :	٤١٤٦٥
المصـــــدر :	الانترنت	تاريخ الصـدور :	٢٠٠٠/٦/١٦

بالنسبة للحكومة فهي مطالبة بالاستقرار «في» القوانين وعدم التذبذب بينها بحيث لا يصدر كما حدث فعلا اثنا عشر قانونا لتنظيم أعمال البناء «في» ربع القرن الأخير. وكل قانون يصرح بارتفاع خاص للمباني بالنسبة لعروض الشوارع وتتذبذب هذه الارتفاعات بين واحل وثلث، وواحد ونصف عرض الشارع أو الاستثناء بالارتفاعات بقانون الحجوم لتظهر الأبراج. وعلي الحكومة ألا تكيل بمكاييل متعارضة متعاقبة فتترك المباني الحكومية أو الأهلية تخالف «في» الارتفاعات كما حدث «في» مدينة نصر «ومصر» الجديدة والمهندسين ثم فجأة تطالب بهدم ما تم «تنفيذه» تحت أعين وبصر الحكومة.

المستثمر عليه ألا ينظر إلي مصلحته القريبة مضحيا بالمصلحتين العامة والخاصة علي المدي الطويل. فبناء القصور بنسيج «الفيلات» الصغيرة متلاصقة لا يبيع القصور ولا حتي يبيعها بثمن «الفيلات.» ولكل مستوي اجتماعي نوع سكني ذو نسيج خاص، فالقصور والأبراج يجب أن تكون متباعدة والعمارات قد تتباعد أو تتلاصق.

الإسكندرية أو «في» أي قرية «مصرية» . نعم عليه أن يحترم طابع النسيج «في» هذا الحيز القوي القائم شرقيا كان أم غربيا أو قرويا. حيا كان أم شارعا أو حرما جامعيا ومجمعا «ثقافيا» أو صحيا، قصر العيني مثلا عليه أن يكبح جماح إبداعه قابلا للحيز المحيط كغلاف خارجي ومطور للدواخل حسب ما يراه ويتطلبه الوضع الانتفاعي حسب آخر تطور تكنولوجي.

العالم كله قد قبل الازدواج بين الواجهات القديمة السائدة «في» الأحياء التاريخية والتي حرم لمسها بأي تغيير - وبين التطوير للدواخل التي يبدع «فيها» المعماري أيما إبداع. أصبحنا نري «في» الخارج واجهات قديمة مصلوبة ويجري العمل خلفها «في» مبني جديد ليلتصق بالواجهة القديمة التي يستحيل تغييرها أو تعديلها. وإذا كان ذلك الحال مع المباني القديمة فحدث ولا حرج علي احترام المبني المهم تاريخيا كان أو عصريا ذا دور مهم مثلا «في» تطور العمارة أو شغلته شخصية مهمة أو شاهد حوادث سياسية أم فنية مهمة كبيت موتزار «في» فيينا أو أم كلثوم «في» طماي الزهايره. ويا حسرة علي مسكنها «في» الزمالك الذي هدم وحلت محله عمارة تجارية ولو حوفظ عليه لخلدنا بها شخصيتين مهمتين الأولي المالكة وهي أم كلثوم والثانية المصمم المبدع وهو استاذ ورئيس قسم العمارة جامعة القاهرة علي لبيب جبر أبو العمارة والتعليم المعماري «في» «مصر.»

الموضوع الرئيسى : السياحة والاسكان
اسم كاتب المقال : عبدالرحمن عقل
الموضوع الفرعى : فى مصر : عام
رقم العـــــدد : ٤١٤٩٩
المصـــــدر : الاهرام
تاريخ الصـــدور : ٢٠٠٠/٧/٢٠

الناس والاقتصاد

أثر السياحة يفوق البيانات المتداولة عنها

المركز المصرى للدراسات الاقتصادية يعد سلسلة «اراء فى السياسة الاقتصادية» وتتناول هذه الدراسات موضوعات الساعة بتحليل ابعاد هذه الموضوعات وتقديم مقترحات بشأنها، وصدر عن المركز دراسة قيمة عن الاثر الحقيقى لقطاع السياحة على الاقتصاد المصرى.

والمشكلة الاساسية التى تتجه اليها هذه الدراسة هى استخدام الطرق المختلفة لقياس المساهمة الحقيقية لقطاع السياحة وليس مجرد معرفة عدد الليالى السياحية والدخل السياحى، فهذه المعرفة وهذا القياس فقط يؤدى الى نتيجة مضللة تتمثل فى ضآلة مساهمة قطاع السياحة فى الاقتصاد المصرى.

وقد توصلت الدراسة الى نتائج مختلفة تماما عما نعرفه وذلك باستخدامها الحسابات المفصلة والدقيقة لانفاق السائحين ،الاجانب حيث تبين ان تاثير هذا الانفاق يفوق نسبة الـ ١٪ من الناتج القومى، وهى النسبة السائدة للتعبير عن مساهمة هذا القطاع، بما يزيد على الضعف، كما تشير الى أن الأثر المباشر لانفاق السائحين الاجانب على اجمالى الطلب وصل الى حوالى ٣.٦ مليار دولار عام ١٩٩٩، وهو ما يمثل ٤.٤٪ من الناتج المحلى الاجمالى، ويرجع السبب الرئيسى فى التفاوت بين الرقمين الى ان اسلوب الأثر الاقتصادى المطبق فى الدراسة يغطى جميع بنود انفاق السائح الاجنبى، ولايقتصر على انفاقه على المطاعم والفنادق والذى لايتعدى ٣٠ الى ٤٠٪ من اجمالى الانفاق، ومن ثم فان حصر مساهمة قطاع السياحة فى نشاطى الفنادق والمطاعم يغفل تاثير ما بين ٦٠ و٧٠٪ من اجمالى الانفاق والذى يتجه مباشرة الى قطاعات اخرى غير المطاعم والفنادق.

والى جانب الأثر المباشر لانفاق السائحين الاجانب تقدر الدراسة الاثار المباشرة وغير المباشرة لانفاق السائحين الاجانب فى عام ١٩٩٩ بحوالى ٩.٦ مليار دولار، وهو ما يوازى ١١.٦٪ من اجمالى الناتج المحلى لنفس العام، وبما ان نسبة القيمة المضافة الى الطلب الاجمالى فى الاقتصاد تقدر بحوالى ٦٥٪ فان الاثر الاجمالى الصافى على القيمة المضافة يقدر بحوالى ٧.٥٪ من الناتج المحلى الاجمالى، وعلى ذلك فان تاثير العلاقات التشابكية لانفاق السائحين يفوق بدرجة كبيرة الاثر المباشر على الاقتصاد سواء من منظور الانتاج او صافى القيمة المضافة.

اما بالنسبة للعمالة فان الدراسة تقدر ان انفاق السائحين الأجانب قد اسهم فى توفير ١.٢ مليون فرصة عمل فى الأنشطة الاقتصادية المختلفة، وترتفع هذه المساهمة الى ٢.٧ مليون فرصة عمل، اذا ما أضفنا الاثر غير المباشر لهذا الإنفاق، وعلى ذلك فان نسبة الاثر المباشر لانفاق السائحين تصل الى ٧٪ من اجمالى العمالة، وترتفع هذه النسبة الى حوالى ١٥٪ من اجمالى عمالة ١٩٩٩/٩٨ اذا اخذنا الاثر الاجمالى فى الاعتبار.

اساليب القياس والتحليل التى استخدمها المركز تبين الاثر الحقيقى لاهمية قطاع السياحة على الاقتصاد المصرى.

عبد الرحمن عقل

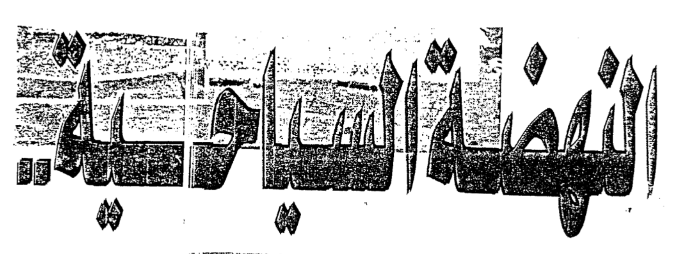
فى مصر : مستقبلها

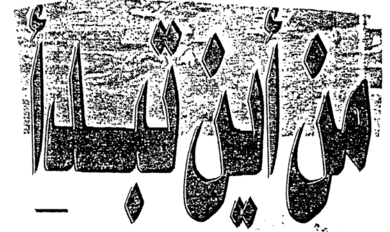
السياحة والإسكان

فى مصر: مستقبلها

م	عنوان المقال	كاتب المقال	المصدر	العدد	التاريخ	الصفحة
١	النهضة السياحية من اين تبدأ	زينب ابراهيم	الأهرام الاقتصادي	١٦٢١	٢٠٠٠/١/٢١	٦٢
٢	مصر تضع خططا متقدمة لدعم السياحة	المجلة	"مجلة"الحوادث	٢٢٥٥	٢٠٠٠/١/٢٧	٦٤
٣	السياحة تقود قاطرة التنمية فى الجنوب	مصطفى خلاف	العالم اليوم	٢٨٢٠	٢٠٠٠/٥/٦	٦٨

الموضوع الرئيسى :	السياحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	زينب ابراهيم
الموضوع الفرعى :	فى مصر : مستقبلها	رقم العـــدد :	١٦٢١
المصـــدر :	مجلة الاهرام الاقتصادى	تاريخ الصـدور :	٢٠٠٠/١/٢١







الموضوع الرئيسي :	السياحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	زينب ابراهيم
الموضوع الفرعي :	فى مصر : مستقبلها	رقم العـــــدد :	١٦٢١
المصـــــــــدر :	مجلة الاهرام الاقتصادى	تاريخ الصـــدور :	٢٠٠٠/١/٢١

اكثر الصناعات توافقا مع المستجدات الاقتصادية الدولية(العولمة: تحرير التجارة والخدمات) ، كما انها اكثرها تعظيما للمزايا النسبية والتنافسية لمصر . فالسياحة صناعة ديناميكية متسارعة النمو حيث بلغ متوسط النمو السنوى للحركة الوافدة من عام ٨٢ الي عام ٩٩ ،٧ر٩٪».

السياحة : صناعة خدمية تصديرية بالدرجة الولي حيث تساهم فى زيادة الدخل القومى من العملات الاجنبية بجانب استهلاك السائحين للمنتجات السلعية والخدمات فى الداخل ، بالاضافة الى انها صناعة كثيفة العمل فالحجرة الواحدة توفر ٧ر٢ فرصة عمل فى الانشطة الفندقية ، كما انها صناعة داعمة للتنمية المكانية المتزنة حيث اضافت ١ر١٪ الى مساحة المعمور المصرى من المدن والمراكز المتكاملة خارج الوادى وهى ايضا صناعة ذات علاقات ارتباطية وتشابكية قوية مع قطاعات الاقتصاد القومى حيث يوجد ٧٠ صناعة وخدمة مغذية ومكملة للسياحة حسب دراسة حديثة لل WTO

واشار الدكتور ممدوح البلتاجى الى اننا نؤرخ لبداية صناعة عصرية للسياحة فى مصر بعام ١٩٨٢ لتواكبه مع ولاية الرئيس مبارك .. حيث بدأ استقرار السلام فلا سياحة بدون سلام، بجانب بداية الخطط الخمسية المتتابعة مع التركيز - كاولوية - على البنية الاساسية ، وانتهاء عزلة سيناء والبحر الاحمر للتحول من ساحات للدفاع الوطنى المشروع الى مراكز تنموية نشطة.

وقد بدات لأول مرة عملية اثراء وتنويع المنتج السياحى باضافة سياحة المنتجعات البحرية الى جانب سياحة الاثار ، كما توالت عمليات التنويع لتشمل كذلك سياحة المؤتمرات الدولية والحوافز والسفارى فى الصحارى والسياحة العلاجية والبيئية والاجندة السياحية المصرية.

ومع تنويع اثراء المنتج السياحى امكن جذب شرائح اوسع من السائحين وتحقيق تكرارية الزيارة بالاضافة الى انه ومع الاصلاح والتحرير الاقتصاد توفر المناخ والاطر التشريعية والتنظيمية المواتية لجذب الاستثمارات للتنمية السياحية.

وأوضح انه من خلال تنويع الاسواق العالمية المصدرة للسياحة لمصر وتنفيذ خطة علمية للترويج والتسويق الدولى ؛ تحققت الطفرة السياحية التى من اهم مؤشراتها:

- ارتفاع متوسط معدل النمو السنوى لاعداد الزائرين خلال الفترة من ١٩٨٢ - ١٩٩٩ بنسبة ٧ر٩٪ حيث ارتفع عدد الزائرين من مليون زائر فى عام ١٩٨٣ الى ٤ ملايين و٨٠٠ الف زائر فى عام ١٩٩٩ .

- ارتفاع متوسط معدل النمو السنوى لاعداد الليالى السياحية خلال نفس الفترة بنسبة ٦ر٧ حيث كان ٩ ملايين ليلة سياحية ارتفعت الى ٣١ مليون ليلة سياحية.

- بالنسبة للايرادات السياحية .. ارتفع متوسط معدل النمو السنوى خلال الفترة من ٨٢ - ١٩٩٩ بنسبة ١٦,٢٪ ، حيث كانت ٣٠٠٠ مليون دولار ارتفعت الى ٤٠٠٠ مليون دولار .

وقد اشار وزير السياحة الى أن هذا الرقم تقديرى .

- ارتفاع متوسط معدل النمو السنوى للطاقة الايوائية خلال نفس الفترة حيث كانت ١٨٫٩٠٠ الف غرفة فى عام ٨٢ ارتفعت الى ٩٣٫٨٠٠ الف غرفة.

وبالنسبة لتوزيع الطاقة الفندقية العاملة بالمناطق الرئيسية فقد بلغ اقصاها فى البحر الاحمر بمعدل ٢٢٫٦٠٠ الف غرفة تلتها القاهرة الكبرى بمعدل ١٩٫٣٠٠ الف غرفة ، ثم جنوب سيناء ١٨٫٢٠٠ غرفة.

وبالنسبة للوضع الحالى بصناعة السياحة قال الدكتور ممدوح البلتاجى تمت زيادة حصيلة الاقتصاد القومى من العملات الاجنبية بمعدل ٤ مليارات دولار كما زادت الاهمية النسبية للسياحة فى توليد العملات الاجنبية بنسبة مساهمة ٢٥٪ وتحتل مابين المركزين الاول والثانى.

- مواجهة العجز فى الميزان التجارى حيث بلغت نسبتها تغطيه مابين ٢٥٪ و٣٠٪ من العجز .

توفير فرص عمل جديدة بلغت ٢ر٢ مليون فرصة عمل مباشرة وغير مباشرة.

المساهمة فى الناتج المحلى الاجمالى بنسبة ١١٪ - ١٢٪ بفعل مضاعف الانفاق.

المساهمة فى ايرادات الخزانة العامة من الضرائب والرسوم بما يربو على ٢٣٠٠ مليون جنيه.

الموضوع الرئيسي :	السياحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	زينب ابراهيم
الموضوع الفرعي :	فى مصر : مستقبليا	رقم العـــــدد :	١٦٢١
المصــــــــدر :	مجلة الاهرام الاقتصادى	تاريخ الصـــدور :	٢٠٠٠/١/٢١

الخطط المستقبلية

واشار الدكتور ممدوح البلتاجي للخطط المستقبلية لعام ٢٠٠٠ - ٢٠٠٥ فقال :

عدد الزائرين عام ٢٠٠٠ - ٥ ملايين و ٤٠٠ الف فرد

عدد الزائرين عام ٢٠٠٥ - ٩ ملايين و٥٠٠ الف فرد

عدد الليالي السياحية عام ٢٠٠٠ - ٣٥مليون و٢٠٠ الف ليلة

عدد الليالي السياحية عام ٢٠٠٥ - ٦٦ مليونا و٥٠٠ الف ليلة

عدد الايرادات السياحية عام ٢٠٠٠ - ٤ مليارات و٦٠٠مليون دولار

عدد الايرادات السياحية عام ٢٠٠٥ - عشرة مليارات دولار الطاقة الايوائية عام ٢٠٠٠ - ١٠٥ الاف غرفة الطاقة الايوائية عام ٢٠٠٥ - ٨٠٠ر ١٨٦ الف غرفة وبالنسبة للبرامج الداعمة للتنمية السياحية قال الدكتور ممدوح البلتاجي

فى مجال التوسع والارتقاء بخدمات النقل

- الاسراع بتوسيع وتطوير المطارات الحالية وخدماتها فى المناطق السياحية الرئيسية وعلي راسها الغردقة - القاهرة - شرم الشيخ - الاقصر.
- تطوير مطار سيوة لمواجهة توقعات النمو المستقبلية للحركة السياحية فى الساحل الشمالي الغربى وعمقه الصحراوى.
- التعجيل بانشاء مطارات جديدة فى المناطق ذات الكثافة العالية حاليا خاصة مطار جبل الزيت (٥٥كم شمال الغردقة)، (او الموقع المقترح من محافظ البحر الاحمر حوالى ٣٥ - ٤٠ كم جنوب مطار الغردقة الحالى) ومطار داخلى بدهب (بعد الاستقرار علي الموقع الملائم) ومطار بالعين السخنة(علي هضبة جنوب الميناء ١٠ - ١٥ كم - محل دراسة حاليا).
- السماح بالطيران الاجنبى المنتظم لجميع مطارات مصر السياحية (دون خصم ذلك من حصته من مطار القاهرة)
- زيادة طاقة الطيران الداخلى اى السماح للطيران الوطنى الخاص بتسيير رحلات داخلية منتظمة.
- تنويع مصادر الخدمة بالمطارات بمعنى السماح لشركات خدمات ارضية جديدة وتطوير الادارة والخدمات المقدمة فى المطارات للوصول بها الي العالمية.
- تشجيع حركة الطيران العالمى المنتظم والعارض من جميع المناطق السياحية الرئيسية والواعدة الي كل مطارات الجمهورية (مع مراعاة قواعد تسيير الطيران العارض بالنسبة لمطار القاهرة)

فى مجال تطوير خدمات النقل البرى

ربط مناطق التنمية السياحية الحالية والمستقبلية بشبكة حديثة للطرق

شبكة الطرق المطلوبة:

اولوية عاجلة :

طريق مرسى علم - ادفو

طريق القصير- قفط

فى المدي المتوسط :

طريق السويس - مرسي علم (توسعه امتداد الطريق من الزعفرانة حتى مرسى علم)

طريق الدخيلة - الفيوم

الطريق العرضى برنيس - اسوان

فى مجال تطوير السياحة النيلية:

الموقف الراهن : ٢٩ فندقا طاقة ٣٠٠ر١٢ غرفة تم ايقاف منح تراخيص جديدة رغم أن الطاقة الكلية المسموح بها ٤٠٠ فندق نظرا لقصور المراسى الحالية

مخاطر الوضع الحالى : التكدس - التلوث البيئي- الحريق - امن السائحين

وفى نهاية اللقاء طلب اعضاء الاتحاد المصرى للغرف السياحية عدة مطالب منها : ماطلبه السيد منير غبور من ضرورة العمل علي زيادة جذب اعداد كبيرة من رجال الاعمال للعمل فى مجال السياحة من خلال تخفيض سعر الفائدة بنسبة ١٪ والتى تصل فى مصر الى مابين ١٣٪ و١٤٪ فى حين ان اسبانيا والبرتغال وفرنسا تقدم الارض لرجال الاعمال بفائدة ٣٪ فقط ولذلك اقترح تخفيض سعر الفائدة علي القروض المقدمة لاستثمارات السياحية والمعلنة من البنك المركزى بنسبة ١٪ .

وقد رد وزير السياحة فقال : قطاع السياحة اكثر القطاعات التى يساهم فى مشروعاتها رجال الاعمال والمستثمرون وخاصة فى المناطق السياحية الجديدة كما يبلغ عدد الشركات المساهمة فى المشروعات السياحية الجديدة وخاصة فى مجال الخدمات الفى مستثمر.

وبالنسبة لاقتراح تخفيض سعر الفائدة قال وزير السياحة: البنك هو الذى يحدد سعر الفائدة وليس الحكومة وسوف نبحث هذا الاقتراح مع وزير الاقتصاد والبنوك. ■■

المطلوب :

- تنفيذ خطة الوزارة فى التوسع فى انشاء المراسى الجديدة.
- اعادة تشغيل هويس اسنا كما كان (لمدة ٢٤ ساعة)
- الاسراع بانجاز الهويس الجديد شرق اسنا
- بحث امكانية تنفيذ تفريعة باسنا مماثلة لتفريعة هويس نجع حمادى توحيد جهات التراخيص فى لجان مشتركة بالتعاون مع ممثلى جهة الرقابة علي السياحة النيلية وتطويرها.

فى مجال تطوير السياحة البحرية والمارينا:

- لتنمية دخل الموانئ البحرية وقناة السويس والمارينا - ولزيادة التدفقات السياحية ودخلها.

المطلوب :

● جعل الرسوم ومقابل الخدمات منافسة مع مثيلاتها فى موانى المنطقة.

● توحيد الجهات المتعددة فى لجنة مشتركة تمثل فيها تلك الجهات يتم حاليا اعداد دراسة تفصيلية ومقارنة تقدم لمجلس الوزراء.

فى مجال الارتقاء البيئى :

التركيز علي النظافة والتجميل فى المراكز السياحية المهمة مع أولوية خاصة لمدينة القاهرة بوصفها بوابة السياحة الدولية الوافدة لمصر .

وأكد وزير السياحة ان اهم عناصر نجاح النهضة السياحية الكبرى هو التنسيق بين جميع اجهزة الحكومة من خلال :

- تفعيل دور المجلس الاعلى للسياحة، وتوحيد الاشراف علي المنشآت الفندقية والسياحية بواسطة لجان مشتركة تتعاون مع الجهة المختصة.

السياحة قاطرة التنمية

وقد اكد السيد احمد المغربى رئيس الاتحاد المصرى للغرف السياحية : ان السياحة هى قاطر التنمية لأن معدلات النمو بها غير مسبوقة ففى ظل الجهود المبذولة فى السنوات الاخيرة اصبحت السياحة هى الرائدة.

الموضوع الرئيسي :	السياحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	المجلة
الموضوع الفرعي :	في مصر : مستقبلها	رقم العـــــدد :	٢٢٥٥
المصـــــدر :	مجلة الحوادث	تاريخ الصـــدور :	٢٠٠٠/١/٢٧

اقتصاد

بعد نجاح الاحتفالات بالألفية الجديدة

مصر تضع خططا متقدمة لدعم السياحة بالتكنولوجيا الحديثة

أعرب الدكتور ممدوح البلتاجي وزير السياحة المصري عن ترحيب بالمجموعة التي تم اختيارها للمشاركة في حفل الزفاف الجماعي على الطريقة الفرعونية، والذي اقيم كجزء من احتفالات مصر بالالفية الثالثة، وقال ان مصر مهد الحضارة وارض الحوار والتسامح والسلام، تحتفل ايضا بالالفية السابعة لتاريخنا الزاخر.

وقال الدكتور البلتاجي ان اللجنة الوزارية التي اشرفت على احتفال مصر بالالفية الثالثة اسندت الى وزارة السياحة مشروع احياء مسار عائلة السيد المسيح (عليه السلام) وقد بادرت وزارة السياحة بتنظيم هذا الحدث من خلال اختيار ١٢ عريسا وعروسا يمثلون خمس قارات من العالم احتفلوا بزفافهم في مطلع الالفية الجديدة. وتم اختيار رقم ١٢ تحديداً لان له دلالة خاصة في الحضارة المصرية القديمة، حيث يتكون اليوم من ١٢ ساعة نهاراً ومثلها ليلاً، وتتكون السنة من ١٢ شهراً. وتتابعت الحضارات المختلفة الاخرى كذلك، واستمر الامر حتى الان. وقام الموسيقار الفرنسي الشهير موريس جار بتسمية الاوبرا الالكترونية التي عزفت عند سفح الاهرامات باسم ١٢ حلما للشمس، ومن هذه الرابطة الدائمة للزمن انبثق الرباط الدائم للزواج.

وحضر حفل الاستقبال عدد من سفراء الدول الاجنبية التي ينتمي اليها الازواج وهي: الولايات المتحدة الامريكية، وفرنسا، وايطاليا، والمانيا، واسبانيا، وكوريا الجنوبية، واستراليا، وروسيا، ولبنان، وكينيا، بالاضافة لمصر الدولة المضيفة، وتم اختيارهم من خلال مسابقة اجرتها المكاتب السياحية والسفارات المصرية في الخارج.

وكان قد تم اعداد جولة تعريفية لاهم المواقع السياحية بالقاهرة واسوان والاقصر خلال زيارتهم لمصر، وبدأت مراسم الزفاف الاسطوري عند معبد الاقصر مع غروب شمس اخر يوم من ايام العام الماضي.

من جهة ثانية قال الدكتور ممدوح البلتاجي خلال افتتاحه معرض اللوحات الفنية المجسدة لرحلة عائلة السيد المسيح الذي اقامته الجامعة الاميركية بالقاهرة واستمر حتى ٣١ كانون الثاني (يناير) الجاري، ان العائلة لجأت الى مصر وامضت بها قرابة اربع سنوات تاركة وراءها مساراً تاريخيا خالدا. واكد وزير السياحة انه والعالم على اعتاب الالفية الثالثة بادرت الوزارة بطرح فكرة الاحتفال بالالفية الجديدة من خلال ان تكون هضبة الاهرامات، اعظم شواهد الزمن مسرحا لانشطة فنية رفيعة المستوى، وارتباطا باحتفال العالم بمولد السيد المسيح.

واشار الوزير الى ان اللجنة الوزارية التي شكلت لهذا الغرض اسندت المشروع الى وزارة السياحة، كما شجعت الوزارة على تشكيل جمعية اهلية تتولى بالفكر والمال احياء المسارات الدينية في مصر

الموضوع الرئيسي : السياحة والاسكان

الموضوع الفرعي : فى مصر : مستقبلها

المصـــــــدر : مجلة الحوادث

اسم كاتب المقال : المجلة

رقم العـــــــدد : ٢٢٥٥

تاريخ الصـــدور : ٢٠٠٠/١/٢٧

وتحمل اسم جمعية احياء التراث الوطني المصري وتتكون من ٣١ عضوا من رجال الاعمال والمثقفين، المسلمين والمسيحيين.

واضاف الدكتور البلتاجي ان وزارة السياحة اصدرت منذ مطلع العام الجاري كتابا يشرح تفاصيل رحلة عائلة السيد المسيح الى مصر بتسع لغات مختلفة، وراجع مادته البابا شنوده راعي التقاليد القبطية في مصر، وقد تم توزيع الكتاب في مختلف دول العالم على نطاق واسع، وكان له صدى وردود فعل ايجابية عديدة، ويحمل الكتاب رداً عمليا على اية مزاعم قد تشكك في وحدة وتماسك ابناء الشعب المصري عبر تاريخه الطويل. واكد وزير السياحة ان المرحلة الاولى لذلك المشروع بدأت من الفرما بسيناء حتى مصر القديمة، الحي العبقري الذي يمثل مجمعا لأقدم شواهد الأديان السماوية الثلاثة (جامع عمرو بن العاص والكنيسة المعلقة ومعبد بن عيزرا) ويعبر عن حقيقة احتضان مصر لمختلف الاديان السماوية والثقافات.

واكد الدكتور البلتاجي ان احياء المسار هو جزء من عملية البعث الشامل التي تجري في عهد الرئيس حسني مبارك لكل الاثار المصرية الفريدة والخالدة، من فرعونية او اغريقية رومانية او قبطية او اسلامية من اجل الحفاظ عليها للأجيال المقبلة. وقد حضر افتتاح المعرض نيابة عن البابا شنودة الانبا يوأنس سكرتير البابا الشخصي مع مسؤولي الجامعة الامريكية بالقاهرة.

وفي اطار قيام وزارة السياحة بواجبها الرقابي للتاكد من جودة الخدمات السياحية المقدمة وتوافقها والمعايير والمواصفات العالمية، وجه الدكتور ممدوح البلتاجي قطاع الرقابة بالوزارة الى ضرورة وضع خطة تفتيش ورقابة محددة ببرنامج زمني وليكن كل شهرين، وتحديدا احتياجات القطاع من الخبراء والمنتدبين في الوزارات والجهات المعنية بالمسائل الصحية والبيئة والنقل النهري والامن العام والحريق وغيرها، على ان ترتبط تلك الخطة بمواسم النشاط السياحي وتستهدف تهيئة الفنادق لاستقبال التدفقات المرتبطة بتلك المواسم بصورة طيبة. كما اكد الدكتور البلتاجي على ضرورة تكثيف الرقابة على شركات الليموزين وحافلات النقل السياحي ومتابعة مدى التزام الشركات بما قررته اللجنة الوزارية للمرور، وما تم الاتفاق عليه بين الوزارة والقطاع الخاص ممثلا في غرفة الشركات السياحية من ضوابط للحد من حوادث النقل السياحي وتوقيع الجزاءات المنصوص عليها في القانون في حالة عدم الالتزام.

ومن ناحية اخرى اشار وزير السياحة الى اهمية المتابعة الميدانية لبحث اراء وشكاوى السائحين اثناء تواجدهم بالبلاد على ان يتم تشكيل ادارة جديدة لذلك يتواجد بها عنصر قانوني، وتحليل البيانات التي يتم الحصول عليها من خلال عمل استبيان يسلم للسائح لدى وصوله للمنافذ، ويقوم السائح بملئه ويوضع في صناديق تابعة للوزارة بتلك المنافذ لدى المغادرة. واوضح الدكتور البلتاجي انه تجري حاليا دراسة المقترحات الخاصة بتطوير وتعزيز الهيكل الوظيفي للوزارة لمواجهة التطورات الكبيرة في التنمية السياحية، وبالتالي احتياجات ممارسة الدور الرقابي بصورة جادة وعملية على اكثر من الف فندق والف شركة و١٣٥٠ منشأة ومحل عام و٢٠٠ مركز غوص في حالة اخضاعها لرقابة الوزارة، فضلا عن التوسع المتوقع في الطاقة الفندقية من خلال ٥٠ مركزاً متكاملاً للتنمية السياحية تحت التشييد.

وفي اطار الحرص على توفير الرعاية الصحية للسياح، وجه وزير السياحة قطاع الرقابة بالوزارة الى التنسيق مع غرفة المنشآت الفندقية للتاكيد على ضرورة وجود عيادة للاسعافات الاولية في كل فندق عائم مع وجود شخص مقيم مدرب على اعمال الاسعافات الاولية والارتباط بتعاقد مع احد الاطباء القريبين من موقع الفندق ولديه وسيلة استدعاء فورية.

ومع تحول النهضة التكنولوجية الى مشروع قومي يحظى بأولوية خاصة ضمن برنامج العمل الوطني الذي حدده الرئيس حسني مبارك في بداية ولايته الجديدة، اكد الدكتور ممدوح البلتاجي ان مشروع المركز القومي لمعلومات السياحة الذي يجري تنفيذه حاليا هو الاسهام الفعال لقطاع السياحة في هذا الاطار نظرا لما سيتيحه من امكانات واسعة تمثل اضافة جيدة لجهود الوزارة الترويجية والتسويقية والرقابية. واشارة وزير السياحة الى انه سيتم الربط بين المركز القومي لمعلومات السياحة ومراكز المعلومات بالوزارة والهيئات التابعة لها والاتحاد العام للغرف السياحية ومركز معلومات مجلس الوزراء وشبكات المعلومات الدولية. ووجه الدكتور البلتاجي باعادة تنظيم وتحديد قواعد البيانات والانظمة المعمول بها حاليا والمطلوب تطويرها، بالاضافة الى حصر العناصر البشرية المتخصصة في مجال المعلومات ووحدات الاجهزة المتكاملة والمتوافقة للتعامل مع نظام الشبكات ومواصفاتها الفنية. واكد وزير السياحة ان الاخذ باحدث الاساليب والتقنيات التكنولوجية ومواكبة العصر الحديث في تطوراته المتلاحقة ياتي في اطار حرص وزارة السياحة على تحقيق الجودة الشاملة، وصولاً للمعايير حتى يتمكن القطاع السياحي المصري من الاستمرار في المنافسة الدولية الحالية لجذب اكثر شرائح السائحين انفاقا من خلال تقديم خدمات سياحية متميزة وذات جودة عالية وسعر مناسب، واشار الى ان الهدف في النهاية هو تلبية احتياجات السائح وتشجيعه على تكرار الزيارة لتحقيق اهم عناصر ازدهار هذه الصناعة الواعدة.

الموضوع الرئيسي : السياحة والاسكان | اسم كاتب المقال : المجلة
الموضوع الفرعي : فى مصر : مستقبلها | رقم العـــــدد : ٢٢٥٥
المصـــــدر : مجلة الحوادث | تاريخ الصـــدور : ٢٠٠٠/١/٢٧

وصرح الدكتور ممدوح البلتاجي ان وزارة السياحة مع دخول العالم الالفية الثالثة قد بلورت افكارها للتعامل مع مستجدات العصر الحديث من خلال مجموعة محاور رئيسية من بينها مشروع للارتقاء بمستوى العمالة السياحية، نظرا لان هذه الصناعة تعتمد بالاساس على العنصر البشري، وذلك من خلال اعداد مجموعة من البرامج التدريبية يتم تنفيذها بالتعاون مع الاتحاد المصري للغرف السياحية والصندوق الاجتماعي، بالاضافة الى مشروع مبارك - كول لتنمية الموارد البشرية في القطاع السياحي، وتشمل هذه البرامج كافة الشرائح والمستويات الادارية المختلفة.

واكد الدكتور البلتاجي انه يجري التنسيق مع الاتحاد وغرف الفنادق والشركات والمنشآت السياحية لحصر احتياجاتها الحالية والمتوقعة مستقبلا للعمالة، وللتعرف على البرامج التدريبية الجارية، ووجه الى اجراء حصر للمعاهد والكليات التي لها علاقة بالسياحة، وتقييم مستوى الخريجين ومستوى التدريب العملي فيها ومدى حاجة السوق لهم والنظر في امكانية اقتراح تطوير المناهج وادوات واساليب التدريب العملي بحيث تتوافق مع الاحتياجات الفعلية للسوق. واشار الوزير الى انه يتم حاليا تطوير برامج التدريب داخل الوزارة وتكثيفها، واشراك الخبراء من داخل وخارج الوزارة في تنفيذ تلك البرامج، وذلك بالاضافة الى تنفيذ مشروع الارتقاء بمستوى التعليم السياحي بالتعاون مع وزارة التربية والتعليم والجمعية المصرية لكتاب السياحة العلميين ويشمل تطوير المناهج الدراسية، واستكمال تجهيزات المدارس الفندقية والسياحية، وتوفير فرص كافية للتدريب العملي لطلبة هذه المدارس والمعاهد المتخصصة، كما تم في هذا الصدد تنظيم دورات للمرشدين السياحيين، وعدة دورات لتنمية القدرات في اللغات الاجنبية لكوادر الوزارة فضلا عن دورات اخرى في الحاسب الآلي واستخدام تكنولوجيا المعلومات.

واوضح الوزير البلتاجي ان الهدف النهائي يتمثل في الارتقاء بمستوى العنصر البشري الذي يحسن التعامل مع السائح، ويجيد التعامل مع معطيات العصر الحديث الذي يتسم بالمنافسة بين المقاصد السياحية المختلفة لجذب المزيد من حركة السياحة العالمية، واكد ان مصر تتمتع بميزة نسبية وقدرة تنافسية عالية في مجال السياحة خصوصا بعد ان اصبحت هذه الصناعة الواعدة واحدة من اهم صناعات مصر الخدمية التصديرية، ومصدرا رئيسيا للعملات الاجنبية، ولفرص العمل الشريف لمئات الالوف من الشباب، وهم الشاغل الاول للدولة وقائدها الرئيس حسني مبارك.

ومن خلال مجموعة دراسات علمية وموضوعية للتكليفات التي اصدرها الرئيس مبارك للحكومة، وبرامج عمل تلك الحكومة، فقد قام الدكتور ممدوح البلتاجي بالتعاون مع قيادات صناعة السياحة المصرية من القطاعين الرسمي والخاص، في اطار علاقة الشراكة الفعالة بينهما، بتدارس مجمل تلك التكليفات والبرامج التي تستهدف تعزيز انطلاقة مصر على طريق النهضة والتقدم، والارتقاء بقدراتها على مختلف المستويات الاقتصادية والاجتماعية والبشرية والتكنولوجية لتتبوأ مكانتها اللائقة مع مطل الالفية الجديدة وفي ضوء التطورات العالمية المتسارعة.

وكان الدكتور البلتاجي قد عقد لقاءات مع قيادات صناعة السياحة، اكد خلالها على انه من المطلوب بالفعل - في قطاع السياحة - العمل المخطط والدؤوب والمتابعة الدقيقة لتحقيق هدف توفيق اوضاع السياحة المصرية مع مستويات الاداء العالمية، مشيرا الى ان ذلك يتطلب ضرورة التطوير والابتكار والارتقاء بالجودة بمفهومها الشامل. ووجه وزير السياحة قطاعات الوزارة وهيئاتها المختلفة الى اعداد خطة ذات برامج محددة من حيث الاهداف واولويات الموضوعات والجداول الزمنية وتطوير العنصر البشري والتحديث التكنولوجي وادوات المتابعة والاحتياجات اللازمة لتحقيق ذلك، ليتسنى عرضها على مجلس الوزراء.

وحدد الدكتور البلتاجي اولويات العمل السياحي الرسمي والخاص في المرحلة الحالية على النحو التالي:

١ - ايجاد وتعميق وعي جماعي عام يجعل من مصر بلدا حاضنا للسياحة ثقافة واداء وسلوكا، ويتحقق ذلك من خلال صيغة عملية من التنسيق والتعاون مع اجهزة المؤسسات التعليمية والثقافية والاعلامية، تتم من خلال اتصالات القطاعات والهيئات التابعة لوزارة السياحة كل في ما يخصه بنظرائهم في تلك الاجهزة تمهيدا لتحديد برامج العمل اللازمة للوصول الى الهدف المرجو.

٢ - الاهتمام بالعنصر البشري حيث ان السياحة صناعة خدمية تقوم على الصلة المباشرة بين السائح والمجتمع وخاصة العاملين في النشاط المهني ذاته، وفي هذا الاطار تحتل برامج التدريب داخل الوزارة والهيئات التابعة لها وللعاملين في القطاع السياحي الخاص المرتبة الاولى من بين الاهداف المرجوة، بما يتعين معه وضع خطة تدريبية شاملة، والمضي في تنفيذها بصورة مكثفة وعاجلة بالتعاون مع الاتحاد والغرف السياحية.

٣ - الاهتمام بجودة الخدمات الفندقية والسياحية في المنشآت والنقل السياحي سواء على مستوى الصحة العامة او النظافة او الامان او الالتزام الدقيق بالمواصفات العالمية المطلوبة وبالتعاقدات والبرامج المنفذة او من حيث تنويع وابتكار انشطة جديدة جاذبة. ووجه الوزير الى البدء سريعا في

الموضوع الرئيسي :	السياحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	المجلة
الموضوع الفرعي :	فى مصر : مستقبلها	رقم العـــدد :	٢٢٥٥
المصـــدر :	مجلة الحوادث	تاريخ الصـدور :	٢٠٠٠/١/٢٧

حصر تلك المواصفات العالمية في مختلف الخدمات ـ بما في ذلك الخدمات التكنولوجية ـ من خلال المنظمات والاتحادات الدولية المختصة، ووضع الخطة والبرامج اللازمة لتطبيقها، وجعل توافر تلك المواصفات اساسا للتقييم ومجالا للرقابة، وشرطا للحصول على تراخيص المنشات الجديدة.

٤ ـ دعوة القطاع الخاص وتشجيعه على الاستثمار في مجال تنمية الادوات والوسائل التسويقية والترويجية التي اتاحتها تكنولوجيا المعلومات والاتصالات الحديثة والتي تتسم بالسرعة والفعالية والانتشار على نحو لم يعرف العالم له مثيلا من قبل، ويقتضي ذلك اجراء المسح الشامل للامكانات الفعلية والاحتياجات اللازمة لاقامة المركز القومي لمعلومات السياحة الذي يربط بين مراكز الوزارة والهيئات التابعة لها، ومركز معلومات مجلس الوزراء وشبكة الانترنت الدولية، مع ضرورة المضي في تطوير واثراء الاثني عشر الف صفحة التسويقية على شبكة الانترنت من خلال العمل المشترك بين القطاعين الرسمي والخاص للسياحة المصرية.

٥ ـ اهمية الحفاظ على البيئة ووضعها على رأس قائمة اولوياتنا لاننا نبيع منتجا طبيعيا يعتمد على تنوع وثراء ونقاء النظام الايكولوجي والبيئي المصري وبالاسترشاد بالمعايير والمواصفات العالمية على المستوى البيئي ثم البدء في وضع برامج زمنية للمنشات القائمة للتوافق مع تلك المواصفات، وتعليق اصدار التراخيص للمنشات الجديدة على شرط توافرها، ووضع تلك المواصفات، مع عناصر الجودة في الخدمات، في اسس تقييم وتوصيف المنشات الفندقية والسياحية ودرجة نجوميتها. وتم رفع دراسة التطوير الى مجلس الوزراء لفحصها لدى الاجتماع الذي سيتحدد مستقبلا لتعزيز التنمية السياحية وازالة معوقاتها.

واوضح الدكتور ممدوح البلتاجي ان الهدف الاساسي من تنفيذ الاولويات السابقة يتمثل في تعزيز اهمية صناعة السياحة كصناعة تصديرية، ومصدر خصب للعملات الاجنبية، وتساهم بفعالية في تحسين ميزان المدفوعات، والاخذ باحدث الاساليب التكنولوجية في الترويج والتنشيط السياحي حتى تحصل مصر على ما تستحقه من نصيب عادل من حركة السياحة العالمية وعائداتها المتنامية.■

القاهرة ـ «الحوادث»

الموضوع الرئيسى :	السياحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	مصطفى خلاف
الموضوع الفرعى :	فى مصر : مستقبلها	رقم العـــدد :	٢٨٢٠
المصـــدر :	العالم اليوم	تاريخ الصـدور :	٢٠٠٠/٥/٦

عبور الاستثمارات إلى أرض الفيروز (2-3)

السياحة تقود قاطرة التنمية فى الجنوب

وزير الإسكان:

تزايد الاستثمارات الحكومية بعد انتهاء المخطط العمرانى بالمحافظة

رئيس هيئة المجتمعات:

تخطيط نويبع الشهر الحالى.. وأبورديس وأبو زنيمة العام القادم

تحقيق من سينا..
مصطفى خلاف
ومحمد عبدالجواد:

الموضوع الرئيسي : السياحة والاسكان — اسم كاتب المقال : مصطفى خلاف
الموضوع الفرعي : فى مصر : مستقبلها — رقم العـــــدد : ٢٨٢٠
المصـــــــدر : العالم اليوم — تاريخ الصــدور : ٢٠٠٠/٥/٦

يؤكد الدكتور محمد إبراهيم سليمان وزير الاسكان والمرافق ان القطاع الخاص شريك اساسى فى عملية التنمية خاصة فى سيناء التى تعتبر منطقة ذات طبيعة خاصة من الناحية التاريخية والاقتصادية والأمنية كما ان الاستثمارات التى يضخها القطاع الخاص خاصة فى الانشطة السياحية تعتبر احدى ركائز التنمية حيث ان قيمة هذه الاستثمارات تقدر بعشرات المليارات من الجنيهات مشيراً إلى ان الاستثمارات السياحية تطورت بشكل سريع وغير متوقع خاصة فى شرم الشيخ ودهب ونويبع ورأس محمد وهى من اكثر مناطق سيناء استقطابا لحركة السياحة الوافدة.

ويقول وزير الاسكان ان الاستثمارات الحكومية فى جنوب سيناء ليست بالكم الضخم ولكنها تتناسب مع طبيعة النمو فى المنطقة ومن المتوقع ان تزداد هذه الاستثمارات بشكل ملحوظ خلال الفترة القادمة خاصة بعد الانتهاء من عمل المخططات العمرانية لجميع المدن الرئيسية بالمحافظة خاصة نويبع ودهب والمنطقة المحصورة بين مدينة الطور ومحمية رأس محمد لان استثمارات البنية الاساسية فى هذه المناطق عند تنميتها سوف تتجاوز 3 مليارات جنيه مشيراً إلى ان الاستثمارات الحكومية فى البنية الاساسية بجنوب سيناء حالياً تبلغ 645 مليون جنيه منها 228 مليون جنيه لشبكات الصرف الصحى و43 مليون جنيه لمشروعات مياه الشرب و127 مليونا لخطوط المياه الرئيسية و195 مليونا لمشروعات تحلية مياه البحر و52 مليون جنيه لمشروعات الطرق حيث تشمل مشروعات الصرف الصحى الجارى تنفيذها حالياً خط صرف مدينة رأس سدر بطول 30 كيلومتراً وتكلفة 55 مليون جنيه وصرف صحى أبو زنيمة بطول 8 كيلومترات وتكلفة اجمالية تصل إلى 45 مليون جنيه وصرف صحى أبورديس بطول 20 كيلومتراً وتكلفة 40 مليون جنيه وصرف سانت كاترين بطول 22 كيلومتراً وتكلفة 15 مليون جنيه والمرحلة الأولى من صرف شرم الشيخ بتكلفة 65 مليون جنيه وتوسعة محطة المعالجة بالطور بتكلفة 8 ملايين جنيه.

استثمارات حكومية

وبالنسبة لخطوط المياه الرئيسية فيقول وزير الاسكان ان استثماراتها تبلغ 127 مليون جنيه وتشمل خط مياه أبورديس الطور بطول 98 كيلومتراً وتكلفة 63 مليون جنيه وخط مياه الطور - شرم الشيخ - بطول 93 كيلومتراً وتكلفة 58 مليون جنيه ومحطة مياه شرم المية بتكلفة 6 ملايين جنيه مؤكداً ان مشروعات تحلية المياه تشمل محطة التحلية بشرم الشيخ بتكلفة 33 مليون جنيه ومحطة تحلية المياه بدهب وتوسعاتها بتكلفة استثمارية 33 مليون جنيه والاعمال التكميلية لمحطة العصلة بتكلفة 15 مليون جنيه ومحطة تحلية نويبع بتكلفة 28 مليون جنيه ومحطة تحلية طابا بتكلفة 48 مليونا ومحطة تحلية طابا الجديدة بتكلفة 28 مليون جنيه.

ويضيف الدكتور سليمان ان استثمارات مشروعات الطرق الجارى تنفيذها حالياً بلغت 46 مليون جنيه وتشمل طريق رأس رايا بتكلفة 2,6 مليون جنيه وطرق هضبة ام السيد بطول 75 كيلومتراً بتكلفة 24 مليون جنيه والطريق الدائرى السياحى بشرم الشيخ بتكلفة 9 ملايين جنيه وازدواج طرق الفنار وعايدة بتكلفة 4 ملايين جنيه وطريق دهب الساحلى بتكلفة 6 ملايين.

وأكد وزير الاسكان ان الوزارة تركز على استثمارات المشروعات الخدمية والبنية الاساسية فى جنوب سيناء لخدمة المشروعات الاستثمارية والسياحية لضمان جذب المزيد من حركة السياحة الوافدة إلى مصر وجذب رؤوس الأموال إلى المنطقة لتوسيع نطاق الاستثمارات مشيراً إلى ان الوزارة تلقى تعاوناً جيداً من المستثمرين ورجال الأعمال بالمنطقة وهو الأمر الذى دفع عجلة الاستثمار واحدث نهضة ملموسة فى جميع القطاعات.

واوضح الدكتور محمد إبراهيم سليمان ان محافظة جنوب سيناء يتم تخطيطها وتنميتها على أعلى مستوى لضمان الحفاظ على الاستثمارات التى يتم انفاقها فى المنطقة مشيراً إلى ان الأجهزة المحلية القابضة للمحافظة تعتبر عاملاً رئيسياً فى الحفاظ على الاستثمارات وذلك من خلال الحفاظ على مشروعات البنية الاساسية ومراقبة سير العمل فى المشروعات الخدمية المؤثرة مثل مياه الشرب والصرف الصحى والطرق.

محافظة جديدة

ويؤكد اللواء مصطفى عفيفى محافظ جنوب سيناء ان المحافظة هى احدث وجه على خريطة محافظات مصر لان عمرها لايتجاوز 16 سنة ومع ذلك حققت طفرة تنموية هائلة لم تحدث فى محافظات عريقة موجودة على الخريطة منذ سنوات طويلة مشيراً إلى انه تم الانتهاء من أعمال الصرف الصحى فى المدن الثمانية الرئيسية التابعة للمحافظة وهى نويبع ودهب وشرم الشيخ والطور وسانت كاترين وأبورديس ورأس سدر وأبو زنيمة بالاضافة إلى انه تم استكمال الخط الذى سينقل مياه النيل إلى مدينة شرم الشيخ وسوف يتم ضخ مياه النهر العظيم إلى المدينة قريباً.

ويقول محافظ جنوب ان الاستثمارات بلغت فى مدينة شرم الشيخ اكتملت بها عملية التن السياحية قبل الموعد الم بحوالى 17 سنة لانه كان المتوقع حسب تخطيط ا ان تكتمل التنمية السياحية 2017 واصبح الآن 20 الدخل السياحى لمصر يأتى محافظة جنوب سيناء مش إلى ان مدينة شرم تحت حالياً على 147 قرية سي وفندقا فئة النجوم الخ تحتوى على 16 ألف غر فندقية بمتوسط 30 سرير.

ويضيف المحافظ المحافظة تقوم حالياً بـ منظمة لتطوير وتنمية جم مناطقها خصوصاً الواقعة خليجى السويس والعقـ بهدف اضافة انشطة سياح وترفيهية جديدة لجذب الم من حركة السياحة العا الوافدة إلى المنطقة نظراً لا تتميز بعدة مميزات طبيعـ

الموضوع الرئيسي : السياحة والاسكان
اسم كاتب المقال : مصطفى خلاف
الموضوع الفرعي : في مصر : مستقبلها
رقم العـــدد : ٢٨٢٠
المصـــدر : العالم اليوم
تاريخ الصـدور : ٢٠٠٠/٥/٦

وبيئية تجعلها مقصدا سياحيا عالميا حيث الشواطئ الجميلة والمياه الصافية والمزارات الدينية والتاريخية في الطور وسانت كاترين وطابا ونويبع مثل عيون موسى وحمام فرعون وقلعة صلاح الدين وبعض الكنائس والأديرة.

140 ألف فدان

ويضيف اللواء مصطفى عفيفي أن هيئة التخطيط العمراني التابعة لوزارة الإسكان انتهت من تخطيط المنطقة المحصورة بين مدينة الطور ومحمية رأس محمد التي تمتد على الساحل الشرقي لخليج السويس بطول 50 كيلومتراً وتبلغ مساحتها 140 الف فدان وتستوعب 10 آلاف نسمة وتوفر 3100 فرصة عمل جديدة منها 2600 فرصة في مجال السياحة و274 في مجال الزراعة و288 في المجال الصناعي والبيئي مشيراً إلى ان القاعدة الأساسية لتنمية المنطقة تقوم على النشاط السياحي حيث تم تقسيم الأراضي المخصصة للتنمية في المنطقة بواقع 2100 فدان للقرى السياحية و890 فداناً للاسكان السياحي و625 فداناً للخدمات و2550 فداناً لانشطة الرياضية والمناطق المفتوحة و907 أفدنة للطريق الاقليمي وحرم الشاطئ.

ويضيف محافظ جنوب سيناء انه تم المخطط الهيكلي العام لمنطقة رأس الكنيسة ويجري حالياً اعداد الانتهاء من مخطط منطقتي رأس السيل وشمال رأس الكنيسة حيث تصل استثمارات البنية الأساسية لهذه المنطقة إلى حوالي 2 مليار جنيه منها 625 مليونا لمنطقة رأس الكنيسة مؤكداً ان الانشطة السياحية والاقتصادية الموجودة في هذه المنطقة الواعدة ستكون مكملة للنشاط السياحي في شرم الشيخ ولن تكون منافسة لها خاصة ان المسافة بين شرم الشيخ ومحمية رأس محمد لاتتجاوز 20 كيلومتراً بالاضافة إلى اضافة انشطة جديدة للمنطقة تشمل مراكز ترفيهية متكاملة ومدينة رياضية لجذب الفرق والمنتخبات الاوروبية للتدريب واقامة معسكراتهم خلال فصل الشتاء حينما تغطي الثلوج معظم الملاعب الأوروبية حيث تهدف المحافظة من وراء ذلك إلى اطالة فترة اقامة السائح وزيادة معدل انفاقهم والاستفادة من القرب المكاني لمثلث سانت كاترين الطور شرم الشيخ لوضع هذه المدن في برنامج سياحي واحد.

6.6 مليون سائح

ويوضح اللواء مصطفى عفيفي أن محافظة جنوب سيناء تستقبل حاليا 690 الف سائح سنويا ومن المتوقع زيادة هذا الرقم ليصل إلى 6.6 مليون سائح في عام 2017 وذلك بعد اكتمال عملية التنمية في منطقة الطور ورأس محمد التي ستصل طاقتها الاستيعابية إلى 9700 سرير وتستقبل 900 الف سائح سنويا.

الموضوع الرئيسي : السياحة والاسكان
اسم كاتب المقال : مصطفى خلاف
الموضوع الفرعي : فى مصر : مستقبليا
رقم العـــــدد : ٢٨٢٠
المصــــــدر : العالم اليوم
تاريخ الصـــدور : ٢٠٠٠/٥/٦

ويقول إبراهيم عبد الفتاح رئيس جهاز تنمية سيناء إن خطط التنمية فى سيناء سواء فى الشمال أو الجنوب تركز على أن تكون الأنشطة السياحية والاقتصادية فى أى منطقة مكملة لتلك التى موجودة فى مناطق أخرى وليست منافسة لها وذلك حتى يمكن فتح أسواق سياحية جديدة وجذب المزيد من الاستثمارات لمختلف الأنشطة الاقتصادية مشيرا إلى أن الأهداف الاقتصادية من تطوير منطقة الطور ورأس محمد تركز على دعم العلاقة التشابكية بين هذه المنطقة والمجتمعات العمرانية الموجودة بالفعل وتحقيق الاستغلال الاقتصادى الأمثل لكل منطقة والحفاظ على المنظومة الاقتصادية والاستثمارات الموجودة والاستفادة من جميع الموارد الاقتصادية والطبيعية والبيئية التى تميز كل منطقة لإيجاد تناغم وتنوع فى الأنشطة الاقتصادية.

مشيرا إلى أن الأنشطة التى سيتم إقامتها بالمنطقة تشمل وجود بحيرات صناعية وملاعب للجولف وملاعب رياضية ومناطق مفتوحة ومراكز للخدمات الشاطئية وقرى سياحية وقرى فندقية بيئية وفيلات وقصور وإسكان سياحى ومراكز عالمية للألعاب المائية.. مشيرا إلى أن جهاز تنمية سيناء يقوم حاليا بإنشاء محطة لتحلية المياه بمدينة نويبع إلى جانب توسيع محطات المياه الموجودة بشرم الشيخ ودهب وطابا بالإضافة إلى إقامة مشروعات سكنية بمعظم مدن المحافظة الثمانية لجذب المزيد من السكان وزيادة حركة العمران بالمحافظة.. على أن يتم تغذية هذه المناطق من المياه عن طريق خط جديد يمتد من غرب نفق الشهيد أحمد حمدى باتجاه نخل واعتمد بجنوب سيناء.

مخططات عمرانية

ويقول حسين الجبالى رئيس هيئة التخطيط العمرانى إنه تم الانتهاء أيضا من عمل المخططات العمرانية كاملة لمدن الطور وشرم الشيخ ورأس سدر ودهب ومن المنتظر أن يتم الانتهاء من المخططات العمرانية لنويبع خلال الشهر الحالى وأبورديس وأبو زنيمة خلال العام القادم مؤكدا أن أحدث المخططات العمرانية التى تم اعتمادها لمدينة دهب التى تعتبر من أهم المراكز العمرانية المطلوب تنميتها نظرا لما تتمتع به من مزايا بيئية وطبيعية تجعلها أحد المقاصد السياحية المتميزة وأحد الأقطاب المهمة لجذب الاستثمارات الخاصة وبالتالى توفير المزيد من فرص العمل.

ويضيف حسين الجبالى أن المساحة الحالية لمدينة دهب 600 فدان ستصل فى عام 2017 بعد اكتمال المخططات العمرانية إلى 3600 فدان وتستوعب 46 ألف نسمة وتوفر 18 ألف فرصة عمل جديدة 30٪ منها بقطاع السياحة حيث تعتمد الفكرة التخطيطية للمدينة على تخصيص كل الأراضى الواقعة على ساحل خليج العقبة للاستخدامات السياحية والأنشطة المتعلقة بها مع توفير بعض الأماكن لتكون شواطىء عامة لسكان المدينة مشيرا إلى أن المخطط العام للمدينة يقسمها إلى ثلاثة أحياء سكنية موزعة على الإسكان الحضرى والسياحى والبدوى.. وتعتبر المنطقة السكنية الحالية هى نواة التجمع الحضرى والتنمية العمرانية فى حين يكون الإسكان السياحى خلف المنشآت السياحية مباشرة ويتوسطها مركز خدمات المدينة مع تخصيص منطقة للأنشطة الترفيهية وملاعب جولف وحدائق ذات طبيعة صحراوية وملاه وألعاب مائية وملاعب رياضية مفتوحة ودور سينما ومسارح.

الحلقة الأخيرة غدا..

فى مصر
الاثار الاقتصادية

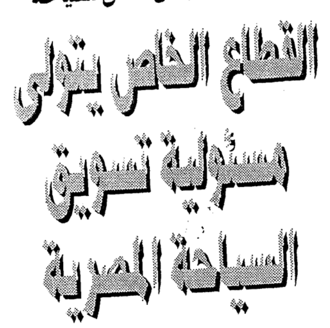
السياحة والإسكان

فى مصر: الاثار الاقتصادية

م	عنوان المقال	كاتب المقال	المصدر	العدد	التاريخ	الصفحة
١	القطاع الخاص يتولى مسئولية تسويق السياحة	مصطفى خلاف	العالم اليوم	٢٧٩٥	٢٠٠٠/٤/٦	٧٢

الموضوع الرئيسى :	السياحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	مصطفى خلاف
الموضوع الفرعى :	فى مصر : الاثار الاقتصادية	رقم العـــــدد :	٢٧٩٥
المصـــــدر :	العالم اليوم	تاريخ الصـــدور :	٢٠٠٠/٤/٦

بعد تشكيل المجلس الأعلى للسياحة



◆ د. ممدوح البلتاجى:

نناقش الآن آلية تنفيذ قرارات الرئيس مبارك

◆ د. حسن راتب:

السياحة فى مصر لاتحتاج لتشريعات وإنما لإصلاح إدارى و هيكلى

◆ عادل راضى:

مجالات سياحية جديدة للمنافسة عالميا

الموضوع الرئيسي :	السياحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	مصطفى خلاف
الموضوع الفرعي :	فى مصر : الاثار الاقتصادية	رقم العـــدد :	٢٧٩٥
المصـــدر :	العالم اليوم	تاريخ الصـدور :	٢٠٠٠/٤/٦

□ تحقيق - **مصطفى خلاف وحسام سليمان:**

اجمع الخبراء على ان قرار الرئيس مبارك باعادة تشكيل المجلس الاعلى للسياحة سيضع مصر على خريطة السياحة العالمية.. واكدوا ان القطاع الخاص سيضطلع بمسئولية كبيرة بحكم وجود ممثلين له بالمجلس..

«العالم اليوم» تناقش فى هذا التحقيق الآليات المطلوب وضعها وتنفيذها لتفعيل دور المجلس فى المرحلة المقبلة وكيفية اختراق الاسواق الدولية خاصة مع دعوة رجال الاعمال والخبراء لتأسيس شركة خاصة فى مجال التسويق السياحي.

فى البداية يؤكد الدكتور ممدوح البلتاجي وزير السياحة ان القرارات التى اصدرها الرئيس حسني مبارك تشكل عاملا مهما بالنسبة لمستقبل السياحة المصرية ودليلا ايضا على اهمية السياحة كمحرك اساسي للتنمية الاقتصادية والاجتماعية ويأتي فى مقدمة هذه القرارات اعادة تشكيل المجلس الاعلى للسياحة، وقد أكد الرئيس على ضرورة تكاتف كل الوزارات واجهزة الدولة التى لها علاقة بهذا القطاع للعمل فى اطار تكاملي للنهوض بحركة السياحة وزيادة معدلاتها..

ويوضح البلتاجي ان المجلس فى المرحلة المقبلة سيركز على دفع حركة التنمية وتوفير فرص عمل للشباب وتشجيع حركة الاستثمار السياحي وذلك بالتعاون مع القطاع الخاص.. مشيرا الى أن قرار الرئيس مبارك يأتي فى اطار وضع استراتيجية شاملة وخطط واضحة للسياحة المصرية وكذلك مناقشة واقعها ومشاكلها ومتطلباتها بهدف تحقيق اكبر قدر من النجاح خلال المرحلة المقبلة..

مشروعات محددة

ويوضح البلتاجي ان كل ما كان يطلبه القطاع السياحي حوله الرئيس مبارك الى قرارات فورية وبرامج ومشروعات محددة، ونحن الان بصدد مناقشة آلية تنفيذ قرارات الرئيس وفى مقدمتها تشكيل المجلس الاعلى للسياحة، وقد تم تكليف مجموعات عمل من اتحاد الغرف السياحية لاعداد ورقة تتضمن جميع المشاكل والمقترحات المطلوبة للنهوض بالسياحة.

ويشير الى ان الرئيس مبارك وافق على فتح المجال امام الطيران الاجنبى المنتظم الى جميع مطارات مصر بالمناطق السياحية دون خصم من حصته طبقا للاتفاقيات الدولية بالاضافة الى وجود توجيهات بضرورة الاهتمام بالطيران الداخلى وكذلك السماح للطيران الخاص بتنظيم رحلات منتظمة داخلية بين المناطق السياحية بشرط قيام كيانات قوية لشركات القطاع الخاص فى مجال الطيران الخاص الداخلى..

ويؤكد ان تشكيل المجلس الاعلى للسياحة يتزامن مع موافقة الرئيس مبارك على انشاء 3 مطارات جديدة وهى مطار سيوة الدولى لخدمة التوسع فى الحركة السياحية فى الساحل الشمالى وتنمية السياحة الصحراوية، والثانى مطار العين السخنة الذى سيتم انشاؤه بنظام B.O.T ، ومطار ثالث بمنطقة دهب وسوف يكون مطارا داخليا يخدم حركة السياحة بسيناء او بين شرم الشيخ وطابا ونويبع ويجرى حاليا دراسة موقعه بحيث يكون بعيدا تماما عن مخرات السيول..

سياحة بحرية

ويقول ان المجلس الاعلى للسياحة سوف يهتم بفتح مجالات جديدة ويجرى حاليا اعداد دراسة حول حركة السياحة البحرية وسياحة اليخوت وامكانية جذبها الى مصر وسوف يتم عرضها على الرئيس مبارك، مؤكدا ان الرئيس طلب اعداد دراسة مقارنة عن الاسعار فى موانئ البحر المتوسط لانه ثبت ان اسعار الموانئ المصرية غير جاذبة لهذه السياحة، مشيرا الى ان خطة التنمية السياحية تستهدف زيادة الطاقة الفندقية بحلول عام 2005 الى نحو 186 الف غرفة مقارنة بنحو 93 الف غرفة حاليا والاهتمام بقضية النقل الجوى والطيران.

اللامركزية

ومن جانبه يرحب الدكتور حسن راتب رئيس مجلس ادارة سما العريش للتنمية السياحية بقرار اعادة تشكيل المجلس الاعلى للسياحة مؤكدا انه قرار يؤيد اللامركزية فى اسلوب الادارة بشكل عام حيث تم اسناد رئاسة المجلس الى وزير السياحة بدلا من رئيس الوزراء مشيرا الى ايمانه بان الادارة الناجحة تقوم على اسناد اختصاصات كل وزارة الى الوزير المختص وليس رئيس الوزراء على ان يقوم رئيس الحكومة بوضع السياسات العامة والاشراف على تنفيذها مؤكدا ان اسناد رئاسة المجلس الاعلى للسياحة الى وزير السياحة يتيح نوعا من حرية الحركة ويرفع مستوى الاداء ويضع الحلول العاجلة للمشكلات التى تعترض طريق التنمية السياحية.

ويقول: فى تقديرى ان السياحة فى مصر لاتحتاج الى تشريعات قانونية لتنظيم حركتها بقدر احتياجها الى اصلاح ادارى وهيكلى لجميع المؤسسات والهيئات والجهات المعنية بالحركة السياحية مشيرا الى ان آليات تنفيذ القرارات الادارية مازالت متواضعة وغير متزامنة مع فكر القيادة السياسية.

ويضيف ان اول المطالب التى يجب ان يسعى لتحقيقها المجلس الاعلى للسياحة هى تغيير آليات التنفيذ والقضاء على البيروقراطية الادارية عن طريق رفع كفاءة العاملين بالسياحة واعادة تأهيلهم لتتلاءم مع اتفاقية تحرير التجارة فى الخدمات مشيرا الى ان مصر ليس لديها ميزات تنافسية فى الكثير من المجالات باستثناء السياحة والقطاع الزراعى. مؤكدا اننا سوف نحتاج الى فترات طويلة لاكتساب الخبرة وتحقيق منافسة ملموسة فى هذا القطاع بعكس السياحة التى نمتلك فيها ميزات تنافسية غير مسبوقة يمكن ان توجد من مصر بلدا سياحيا من الطراز الأول.

الموضوع الرئيسى : السياحة والاسكان — اسم كاتب المقال : مصطفى خلاف
الموضوع الفرعى : فى مصر : الاثار الاقتصادية — رقم العـــــدد : ٢٧٩٥
المصـــــــدر : العالم اليوم — تاريخ الصـدور : ٢٠٠٠/٤/٦

منتجات جديدة

ويشير الدكتور حسن راتب الى ان مصر لاتحصل على اى قدر يذكر من سياحة البحر المتوسط رغم توافر الامكانيات المادية والسياحية التى تؤهلها لاستقطاب قطاع عريض من هذه السياحة فى حالة استغلال المجالات البكر التى لم تكتشف بعد فى هذا المجال.

ويضيف نحن فى حاجة الى وضع برامج سياحية جديدة ومتطورة لادخال منتجات جديدة فى مجال سوق السياحة المصرى ويضرب مثالا على ذلك بملاعب الجولف مشيرا الى ان مصر تفتقر الى هذا النوع من السياحة حيث مطلوب انشاء حوالى 15 ملعب جولف لوضع مصر على خريطة هذا النوع من السياحة مؤكدا ضرورة الاهتمام بالكم لا بالكيف مشيرا الى ان الرواج السياحى يقاس بحجم الانفاق السياحى وليس بعدد السياح وحجم الاشغال الفندقى وعدد الليالى السياحية. مؤكدا على ضرورة اعادة رسم خريطة السياحة المصرية لادخال منتجات سياحية جديدة وتشجيع سياحة المحميات الطبيعية.

ويطالب المجلس الاعلى للسياحة بضرورة السعى لانشاء شركة قطاع خاص للتسويق السياحى ووضع سياسة عامة للمنتج السياحى وايجاد اداب للمهنة ووضع مواثيق شرف لممارسة لعمل السياحى. وأكد على ضرورة ان تقوم هذه الشركة على اكتاف القطاع الخاص السياحى للابتعاد عن روتين الاجهزة الحكومية ويشترط ان تقوم بشراء اسهم وحصص فى شركات السياحة العالمية التى تتولى رسم السياسات السياحية على مستوى العالم مؤكدا ان شراء اسهم فى هذه الشركات سوف يتيح للشركة المصرية التدخل والتاثير المباشر على سياسة توجيه السياحة على المستوى العالمى ومن ثم جذب مزيد من الافواج السياحية الى مصر.

ويضيف الدكتور حسن راتب بعداً اخر مهماوهو تعظيم دور المعاهد والكليات السياحية لرفع كفاءة العاملين فى المجال السياحى مشيرا الى ان تسويق الخدمات السياحية يحتاج الى كفاءة عالية فى تقديم هذه الخدمات.

وينبه اخيرا الى ضرورة دخول شركات الطيران الخاصة الى مجال النقل الجوى كمنافس لشركة مصر للطيران بهدف تحقيق المنافسة الكاملة ورفع كفاءة خدمات النقل الجوى.

نقاط مهمة

ويؤكد الدكتور عادل راضى رئيس هيئة التنمية السياحية ان وجود المجلس الاعلى للسياحة بتشكيله الحالى سوف يكون له اثر كبير على تنشيط حركة السياحة بشكل عام وزيادة معدلاتها خلال الفترة القادمة خاصة فى ظل توسيع دائرة مشاركة القطاع الخاص، على اعتبار ان نسبة كبيرة من المشروعات والانشطة السياحية ينفذها المستثمرون ورجال الاعمال، مشيرا الى عدد من النقاط المهمة التى يجب وضعها فى الاعتبار امام المجلس الاعلى للسياحة بتشكيله الجديد فى مقدمتها التوجه نحو مجالات جديدة من السياحة بحيث يتم الاستفادة من الامكانات الموجودة بمختلف مناطق مصر، فعلى سبيل المثال هناك السياحة العلاجية وكذلك الاهتمام بتطوير مستوى الخدمات السياحية، وايضا تدريب الكوادر الموجودة سواء فيما يتصل بالادارة او العمالة التى تؤثر بشكل واضح على درجة قبول السائح وتردده على مصر.

ويؤكد ان مصر فى السنوات الاخيرة استطاعت ان تعود وبقوة الى خريطة المنافسة السياحية، وذلك يعود بالاساس الى أكثر من عامل يأتى فى المقدمة حالة الاستقرار والامن التى تعيشها بالاضافة الى التسهيلات التى تمنحها السياحة سواء للانشطة السياحية الموجودة او عند اقامة انشطة جديدة ويلفت نظر رجال الاعمال والمستثمرين الى ضرورة استغلال الامكانيات الموجودة بمصر والتوجه لاقامة انشطة فى هذا الخصوص بالمناطق الجديدة وفى مقدمتها توشكى.. علاوة على المناطق الموجودة.

..

حملات تنشيطية

ويشدد على اهمية التوسع خلال الموسم الحالى فى تنظيم الحملات التنشيطية من خلال المكاتب الموجودة بالخارج، بحيث نقدم صورة واضحة ومشجعة عن السياحة فى مصر.. مؤكدا ان المجلس الاعلى للسياحة بعد قرار رئيس الجمهورية اصبح يضم خبراء من جميع الجهات والهيئات التى لها علاقة بالسياحة، ومن هنا ستكون كل الاطراف موجودة، وبالتالى سيسمح ذلك بطرح ومناقشة جميع المعوقات والمشاكل التى تواجه النهوض بالسياحة وكذلك وضع الحلول المناسبة ويعنى ذلك ايضا انه فى نفس الوقت الذى سيتم فيه تحديد مشكلة ماسيكون هناك حل فورى لها لان كل الاطراف موجودة سواء من الحكومة او اصحاب الاعمال..

ويؤكد انه من خلال المجلس الاعلى للسياحة سيكون امامنا فرصة كبيرة لوضع خطة مستقبلية للنهوض بالسياحة فى مصر مشيرا الى ان هناك بوادر ايجابية بدأت تظهر بوضوح خلال الفترة الماضية فعلى سبيل المثال هناك تدفق وضخ

الموضوع الرئيسي : السياحة والاسكان — اسم كاتب المقال : مصطفى خلاف
الموضوع الفرعي : فى مصر : الاثار الاقتصادية — رقم العدد : ٢٧٩٥
المصدر : العالم اليوم — تاريخ الصدور : ٢٠٠٠/٤/٦

لرؤس الاموال سواء كانت مصرية او عربية واجنبية لاقامة مشروعات جديدة فى مناطق تعتبر بكرا من المنظور السياحي وذلك في ظل السياسة التى تنتهجها الحكومة من خلال توفير البنية الاساسية وحل المشاكل.. ويمكن ان نرى ذلك بوضوح في المشروعات التى يجرى تنفيذها بمناطق مرسى علم وسدر وطابا الامر الذى سينعكس فى النهاية على زيادة العائد من وراء الانشطة السياحية وبالتالى تحسين مستوى الدخل القومي.

ويضيف ان القطاع الخاص يقوم بدور مهم واساسى فى مجال السياحة، حيث ينفذ استثمارات تصل نسبتها في الوقت الحالى الى اكثر من 60٪ مشيرا الى ان القطاع الخاص ايضا يشارك فى مشروعات الهيئة بنسبة تصل الى 100٪.

ويستطرد رئيس هيئة التنمية السياحية قائلا: ان الدور المطلوب من المجلس الاعلى للسياحة فى المرحلة المقبلة لابد ان يكون من خلال التركيز على مراجعة جميع الخطوط السياحية الموجودة وتطويرها بحيث تكون قادرة على المنافسة دوليا والاستفادة من الامكانيات الهائلة التى تملكها مصر فى هذا المجال.. ايضا التنسيق بين جميع الجهات وممثلى المستثمرين والغرف السياحية، مؤكدا ان جميع الشواهد الموجودة تبرهن على نجاح الموسم السياحى الحالى وكذلك المواسم المستقبلية.

إحياء المجلس

ومن جانبه رحب احمد الخادم مدير عام اتحاد الغرف السياحية بالتشكيل الجديد للمجلس الاعلى للسياحة مؤكدا ان رئاسة وزير السياحة للمجلس تعيد احياء المجلس من جديد مشيرا الى ان المجلس في ظل اسناد رئاسته لرئيس الوزراء لم يجتمع طوال تاريخه وهو مايعنى ان المجلس كان مجرد تشكيل نظرى.

ويضيف ان استشعار الرئيس مبارك لاهمية المجلس الاعلى للسياحة والدور الفعال الذى يمكن ان يلعبه في رفع معدلات التنمية السياحية فقد تم اسناد رئاسته الى وزير السياحة واصدر الرئيس توجيهاته بضرورة الاجتماع الدورى للمجلس لمناقشة السياسات المطلوب الالتزام بها لتنشيط الحركة السياحية واعتماد الخطط العام للمناطق السياحية الجديدة وايضا اقتراح التشريعات والنظم اللازمة للنهوض بالانشطة السياحية. وقال ان نجاح المجلس فى تحقيق المستهدف منه يرتبط بالاساس فى امكانية اجتماعه من عدمه مشيرا الى ان تحديد مواعيد الاجتماعات ستكون فى يد وزير السياحة والاتحادات والهيئات المعنية بالتنشيط السياحي وهو الامر الذى يكفل وضع الحلول السريعة والمناسبة للمشكلات والصعاب التى تعترض نمو السياحة.

واضاف ان التشكيل الجديد للمجلس الاعلى للسياحة تشكيل جيد ومتوازن ويضم جميع الهيئات والوزارات المعنية بالتنمية السياحية ورغم ذلك فانه من وجهة نظر الاتحاد العام للغرف السياحية كان يجب ان يتضمن فى عضويته رئيس غرفة المنشآت السياحية ورئيس غرفة العاديات والسلع السياحية باعتبار ان هاتين الغرفتين تقدمان منتجا سياحيا له دور كبير فى رواج الحركة السياحية بشكل عام واكد ان الدكتور ممدوح البلتاجي وزير السياحة متفهم لهذا الامر وقد وعد بدعوة رئيسى الغرفتين بشكل غير رسمى لحضور اجتماعات المجلس الاعلى للسياحة.

مطالب

وعن مطالبه من المجلس الاعلى للسياحة قال احمد الخادم اننا نتوقع ان يقوم المجلس بالعديد من المهام الرئيسية خلال المرحلة القادمة يأتى على رأس اولوياتها التنسيق الجيد بين قطاع السياحة الرسمي المتمثل فى وزارة السياحة والادارات التابعة لها وقطاع السياحة الخاص وبين المحليات والمحافظات. مشيرا الى ان كثيرا مايتم الحديث عن القرارات التى يتم اتخاذها للتنسيق بين قطاعات السياحة والمحليات فى المحافظات السياحية ولكن عند التطبيق الفعلى لهذه القرارات يحدث التضارب فى الاختصاصات التى تؤدى فى معظم الاحيان الى عرقلة المسيرة. واعرب عن تفاؤله لقرار التشكيل الجديد للمجلس الاعلى للسياحة الذى يضم فى عضويته عددا من الوزراء المعنيين بالتنمية السياحية وسوف تضم اجتماعات المجلس المحافظين المسئولين عن المحافظات ذات الطبيعة السياحية للمساهمة فى احداث التنسيق اللازم بين المسئولين وتلافى اى تضارب قد يحدث فى الاختصاصات.

ويطالب مدير عام اتحاد الغرف السياحية المجلس الاعلى للسياحة بضرورة العمل على استقرار السياسات السعرية لقطاعات السياحة المختلفة لتحديد اسعار دخول المتاحف والمعابد الاثرية والتحديد التام لاسعار المنتجات السياحية حتى يعرف السائح كل شئ عن الخدمة السياحية المقدمة له وقيمتها. ويؤكد ان عملية التسعير الحالية متروكة للحرية الشخصية ومطلوب سرعة وضع سياسة موحدة لاسعار الخدمات السياحية.

وبالنسبة للتعديلات التشريعية المطلوب وضعها على جدول اولويات المجلس الاعلى للسياحة قال احمد الخادم لابد من تعديل المادة الاولى من قانون غرفة العاديات والسلع السياحية بجعل عضوية الغرفة وجوبية للعاملين فى هذا المجال واعتبار العضوية شرط اساسى لمزاولة هذا النشاط مشيرا الى ان هذا التعديل يتيح امكانية محاسبة التجار الذين يحاولون ابتزاز السائحين وايضا يمكن رفع كفاءتهم عن طريق الاستفادة من الدورات التدريبية التى تنظمها الغرفة واكد على ضرورة تعديل التشريعات المنظمة لتشكيل الاتحادات السياحية النوعية لتعميق الديمقراطية داخل هذه الاتحادات لتحقيق الصالح العام.

الموضوع الرئيسي : السياحة والاسكان
الموضوع الفرعي : فى مصر : الاثار الاقتصادية
المصدر : العالم اليوم
اسم كاتب المقال : مصطفى خلاف
رقم العدد : ٢٧٩٥
تاريخ الصدور : ٢٠٠٠/٤/٦

العارض يعنى طيران الصدفة وهو ما يعنى ان تقوم الرحلة فى حالة امتلاء الطائرة بالركاب او لا تقوم وهو الامر الذى يؤدى الى عدم اعتماد السياح على مثل هذا الطيران، واضاف ان الدراسة اكدت ضرورة الاعتماد على بناء الحركة السياحية على رحلات طيران منتظمة، واكد ان الرئيس مبارك اصدر توجيهاته للسماح لشركات الطيران الخاصة وعددها 19 شركة بالعمل داخل مصر فى رحلات منتظمة واضاف ان وضع الحلول المناسبة لمشكلة النقل الجوى يجب ان توضع على قمة اولويات المجلس الاعلى للسياحة، مشيرا الى ان هذه المشكلة فى طريقها للانفراج بعد منح مؤسسة مصر للطيران مهلة 6 أشهر لتوفيق اوضاعها لقبول المنافسة الكاملة مع الشركات الخاصة.

الجزر المنعزلة

العمل السياحى فى مصر يتم فى جزر منعزلة بهذه الجملة بدأ الدكتور على عمر عبدالله عميد كلية السياحة حديثه مؤكدا ان الدور الرئيسى للمجلس الاعلى للسياحة بعد تشكيله الجديد هو ايجاد صيغة مناسبة وعملية لتحقيق التنسيق والتناغم بين القطاعات والهيئات السياحية المختلفة ويطالب المجلس ايضا ان يشمل التنسيق توفير الخدمات السياحية والنقل البرى المنتظم الذى يربط بين المناطق السياحية وغيرها من التجمعات السكانية والمطارات ونبه الى ضرورة العمل على رفع مستوى الكفاءة الفنية للعاملين فى الفنادق والمتعاملين مع السائحين فى جميع المجالات والمناطق السياحية مشيرا الى ان رفع كفاءة التعامل مع السائح هى العامل الرئيسى فى زيادة التدفق السياحى بشكل عام.

ويقول عميد كلية السياحة على المجلس الاعلى للسياحة ضرورة وضع برامج سياحية شاملة لخريطة السياحة على مستوى الجمهورية حتى لا يتم الضغط على مناطق سياحية دون غيرها وايضا العمل على تشجيع الشركات السياحية العاملة فى المناطق السياحية التى لم تكتشف امكانياتها بعد.

انقل

واكد مدير عام اتحاد الغرف السياحية ان النقل الجوى يعتبر من اهم المشاكل التى تواجه نمو الحركة السياحية فى مصر مشيرا الى الدراسة التى قام بها اتحاد الغرف السياحية مؤخرا مستعينا باكبر بيوت الخبرة التابعة لمنظمة السياحة العالمية عن سبل تحرير القواعد المنظمة للطيران فى مصر، وقال ان هذه الدراسة اكدت انه لا يمكن الاعتماد على الطيران العارض «الشارتر» فى بناء الحركة اسياحية.. مشيرا الى ان الطيران

وعلى المستوى التشريعى يطالب الدكتور على عمر بضرورة تقليل القوانين المنظمة للعمل السياحى الى اقل عدد ممكن فضلا عن ضرورة تبسيط القوانين والاجرءات التنفيذية لها وتنقيتها من أى لبس او تأويل واتاحة الفرصة لانجاز الاعمال باسرع وقت ممكن والعمل على تشجيع العاملين فى المجال السياحى على تحقيق الصالح العام، مشيرا الى ان 50٪ من نشاط ونمو الحركة السياحية متوقف على احداث طفرة فى مجال النقل الجوى.

ويؤكد ان دخول شركات الطيران الخاصة الى مجال النقل الجوى المنتظم سيوجد منافسة جيدة بين المؤسسة الوطنية وهذه الشركات وهو الامر الذى يؤدى حتى الى تخفيض اسعار تذاكر الطيران فى الرحلات الداخلية، مشيرا الى ان ارتفاع تكاليف الانتقال الجوى يعتبر من العوائق الرئيسية التى تحول دون نمو حركة السياحة فى مصر.

معدلات مرتفعة

ومن جانبه يرى فتح الله فوزى رئيس مجلس ادارة مينا للاستثمار السياحى والعقارى ان الفترة القادمة سوف تشهد معدلات مرتفعة لحركة السياحة بعد تشكيل هذا المجلس، مؤكدا انه من المنتظر فى ظل الخطط التى سيتم تنفيذها للنهوض بمستوى الخدمات السياحية ان يصل عدد السائحين خلال هذا العام الى نحو 4 ملايين سائح بعد ان حقق 3 ملايين سائح خلال موسم 99.

ويطالب بأن يقوم هذا المجلس وبشكل فورى فى تنفيذ خطة عاجلة مع مراعاة الاستفادة من الامكانيات الموجودة، وان مصر اصبحت فى الوقت الحالى تنافس اكبر دول العالم فى هذا المجال ومنها اسبانيا، ايضا لابد من الاستمرار فى انشاء المزيد من الغرف الفندقية.. مؤكدا ان اختصاص المجلس باقتراح التشريعات والنظم اللازمة للنهوض بالانشطة السياحية وكذلك تحديد السياسات التى يمكن من خلالها النهوض بحركة السياحة سيكون له اكثر الأثر رفع معدلات التنمية السياحية، ايضا سيترتب على اختصاص المجلس فى التنسيق بين الوزارات المختلفة والاسراع بتنفيذ خطط التنمية السياحية.. بما يشجع قطاعات الانتاج والخدمات للمشاركة فى هذا الدور.

ويقترح فتح الله فوزى ان تقوم الحكومة من خلال هذا المجلس باتباع سياسة التدرج فى تخصيص اراض من قبل هيئة التنمية السياحية لاقامة انشطة فى هذا الغرض، بمعنى انه يراعى عامل المسافة بين مشروع واخر حتى يكون هناك توزيع فى هذه المشروعات وتغطى جميع المناطق.

الموضوع الرئيسي :	السياحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	مصطفى خلاف
الموضوع الفرعي :	فى مصر : الاثار الاقتصادية	رقم العـــــدد :	٢٧٩٥
المصـــــدر :	العالم اليوم	تاريخ الصـدور :	٢٠٠٠/٤/٦

لرؤس الاموال سواء كانت مصرية او عربية واجنبية لاقامة مشروعات جديدة فى مناطق تعتبر بكرا من المنظور السياحى وذلك فى ظل السياسة التى تنتهجها الحكومة من خلال توفير البنية الاساسية وحل المشاكل.. ويمكن ان نرى ذلك بوضوح فى المشروعات التى يجرى تنفيذها بمناطق مرسى علم وسدر وطابا الامر الذى سينعكس فى النهاية على زيادة العائد من وراء الانشطة السياحية وبالتالى تحسين مستوى الدخل القومى.

ويضيف ان القطاع الخاص يقوم بدور مهم واساسى فى مجال السياحة، حيث ينفذ استثمارات تصل نسبتها فى الوقت الحالى الى اكثر من 60٪ مشيرا الى ان القطاع الخاص ايضا يشارك فى مشروعات الهيئة بنسبة تصل الى 100٪.

ويستطرد رئيس هيئة التنمية السياحية قائلا: ان الدور المطلوب من المجلس الاعلى للسياحة فى المرحلة المقبلة لابد ان يكون من خلال التركيز على مراجعة جميع الخطوط السياحية الموجودة وتطويرها بحيث تكون قادرة على المنافسة دوليا والاستفادة من الامكانيات الهائلة التى تملكها مصر فى هذا المجال.. ايضا التنسيق بين جميع الجهات وممثلى المستثمرين والغرف السياحية، مؤكدا ان جميع الشواهد الموجودة تبرهن على نجاح الموسم السياحى الحالى وكذلك المواسم المستقبلية.

إحيا. المجلس

ومن جانبه رحب احمد الخادم مدير عام اتحاد الغرف السياحية بالتشكيل الجديد للمجلس الاعلى للسياحة مؤكدا ان رئاسة وزير السياحة للمجلس تعيد احياء المجلس من جديد مشيرا الى ان المجلس فى ظل اسناد رئاسته لرئيس الوزراء لم يجتمع طوال تاريخه وهو مايعنى ان المجلس كان مجرد تشكيل نظرى.

ويضيف أن استشعار الرئيس مبارك لاهمية المجلس الاعلى للسياحة والدور الفعال الذى يمكن ان يلعبه فى رفع معدلات التنمية السياحية فقد تم اسناد رئاسته الى وزير السياحة واصدر الرئيس توجيهاته بضرورة الاجتماع الدورى للمجلس لمناقشة السياسات المطلوب الالتزام بها لتنشيط الحركة السياحية واعتماد المخطط العام للمناطق السياحية الجديدة وايضا اقتراح التشريعات والنظم اللازمة للنهوض بالانشطة السياحية. وقال ان نجاح المجلس فى تحقيق المستهدف منه يرتبط بالاساس فى امكانية اجتماعه من عدمه مشيرا الى أن تحديد مواعيد الاجتماعات ستكون فى يد وزير السياحة والاتحادات والهيئات المعنية بالتنشيط السياحى وهو الامر الذى يكفل وضع الحلول السريعة والمناسبة للمشكلات والصعاب التى تعترض نمو السياحة.

واضاف ان التشكيل الجديد للمجلس الاعلى للسياحة تشكيل جيد ومتوازن ويضم جميع الهيئات والوزارات المعنية بالتنمية السياحية ورغم ذلك فانه من وجهة نظر الاتحاد العام للغرف السياحية كان يجب ان يتضمن فى عضويته رئيس غرفة المنشآت السياحية ورئيس غرفة العاديات والسلع السياحية باعتبار ان هاتين الغرفتين تقدمان منتجا سياحيا له دور كبير فى رواج الحركة السياحية بشكل عام واكد ان الدكتور ممدوح البلتاجى وزير السياحة متفهم لهذا الامر وقد وعد بدعوة رئيسى الغرفتين بشكل غير رسمى لحضور اجتماعات المجلس الاعلى للسياحة.

مطالب

وعن مطالبه من المجلس الاعلى للسياحة قال احمد الخادم اننا نتوقع ان يقوم المجلس بالعديد من المهام الرئيسية خلال المرحلة القادمة يأتى على رأس اولوياتها التنسيق الجديد بين قطاع السياحة الرسمى المتمثل فى وزارة السياحة والادارات التابعة لها وقطاع السياحة الخاص وبين المحليات والمحافظات، مشيرا الى ان كثيرا مايتم الحديث عن القرارات التى يتم اتخاذها للتنسيق بين قطاعات السياحة والمحليات فى المحافظات السياحية ولكن عند التطبيق الفعلى لهذه القرارات يحدث التضارب فى الاختصاصات التى تؤدى فى معظم الاحيان الى عرقلة المسيرة. واعرب عن تفاؤله لقرار التشكيل الجديد للمجلس الاعلى للسياحة الذى يضم فى عضويته عددا من الوزراء المعنيين بالتنمية السياحية وسوف تضم اجتماعات المجلس المحافظين المسئولين عن المحافظات ذات الطبيعة السياحية للمساهمة فى احداث التنسيق اللازم بين المسئولين وتلافى اى تضارب قد يحدث فى الاختصاصات.

ويطالب مدير عام اتحاد الغرف السياحية المجلس الاعلى للسياحة بضرورة العمل على استقرار السياسات السعرية لقطاعات السياحة المختلفة لتحديد اسعار دخول المتاحف والمعابد الاثرية والتحديد التام لاسعار المنتجات السياحية حتى يعرف السائح كل شئ عن الخدمة السياحية المقدمة له وقيمتها. ويؤكد ان عملية التسعير الحالية متروكة للحرية الشخصية ومطلوب سرعة وضع سياسة موحدة لاسعار الخدمات السياحية.

وبالنسبة للتعديلات التشريعية المطلوب وضعها على جدول اولويات المجلس الاعلى للسياحة قال احمد الخادم لابد من تعديل المادة الاولى من قانون غرفة العاديات والسلع السياحية بجعل عضوية الغرفة وجوبية للعاملين فى هذا المجال واعتبار العضوية شرط اساسى لمزاولة هذا النشاط مشيرا الى ان هذا التعديل يتيح امكانية محاسبة التجار الذين يحاولون ابتزاز السائحين وايضا يمكن رفع كفاءتهم عن طريق الاستفادة من الدورات التدريبية التى تنظمها الغرفة واكد على ضرورة تعديل التشريعات المنظمة لتشكيل الاتحادات السياحية النوعية لتعميق الديمقراطية داخل هذه الاتحادات لتحقيق الصالح العام.

الموضوع الرئيسى :	السياحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	مصطفى خلاف
الموضوع الفرعى :	فى مصر : الاثار الاقتصادية	رقم العـــــدد :	٢٧٩٥
المصـــــــدر :	العالم اليوم	تاريخ الصــدور :	٢٠٠٠/٤/٦

النقل

واكد مدير عام اتحاد الغرف السياحية ان النقل الجوى يعتبر من اهم المشاكل التى تواجه نمو الحركة السياحية فى مصر مشيرا الى الدراسة التى قام بها اتحاد الغرف السياحية مؤخرا مستعينا باكبر بيوت الخبرة التابعة لمنظمة السياحة العالمية عن سبل تحرير القواعد المنظمة للطيران فى مصر، وقال ان هذه الدراسة اكدت انه لا يمكن الاعتماد على الطيران العارض «الشارتر» فى بناء الحركة السياحية.. مشيرا الى ان الطيران العارض يعنى طيران الصدفة وهو ما يعنى ان تقوم الرحلة فى حالة امتلاء الطائرة بالركاب او لا تقوم وهو الامر الذى يؤدى الى عدم اعتماد السياح على مثل هذا الطيران، واضاف ان الدراسة اكدت ضرورة الاعتماد على بناء الحركة السياحية على رحلات طيران منتظمة، واكد ان الرئيس مبارك اصدر توجيهاته للسماح لشركات الطيران الخاصة وعددها 19 شركة بالعمل داخل مصر فى رحلات منتظمة واضاف ان وضع الحلول المناسبة لمشكلة النقل الجوى يجب ان توضع على قمة اولويات المجلس الاعلى للسياحة، مشيرا الى ان هذه المشكلة فى طريقها للانفراج بعد منح مؤسسة مصر للطيران مهلة 6 اشهر لتوفيق اوضاعها لقبول المنافسة الكاملة مع الشركات الخاصة.

الجزر المنعزلة

العمل السياحى فى مصر يتم فى جزر منعزلة بهذه الجملة بدأ الدكتور على عمر عبدالله عميد كلية السياحة حديثه مؤكدا ان الدور الرئيسى للمجلس الاعلى للسياحة بعد تشكيله الجديد هو ايجاد صيغة مناسبة وعملية لتحقيق التنسيق والتناغم بين القطاعات والهيئات السياحية المختلفة ويطالب المجلس ايضا ان يشمل التنسيق توفير الخدمات السياحية والنقل البرى المنتظم الذى يربط بين المناطق السياحية وغيرها من التجمعات السكانية والمطارات ونبه الى ضرورة العمل على رفع مستوى الكفاءة الفنية للعاملين فى الفنادق والمتعاملين مع السائحين فى جميع المجالات والمناطق السياحية مشيرا الى ان رفع كفاءة التعامل مع السائح هى العامل الرئيسى فى زيادة التدفق السياحى بشكل عام.

ويقول عميد كلية السياحة على المجلس الاعلى للسياحة ضرورة وضع برامج سياحية شاملة لخريطة السياحة على مستوى الجمهورية حتى لا يتم الضغط على مناطق سياحية دون غيرها وايضا العمل على تشجيع الشركات السياحية العاملة فى المناطق السياحية التى لم تكتشف امكانياتها بعد.

وعلى المستوى التشريعى يطالب الدكتور على عمر بضرورة تقليل القوانين المنظمة للعمل السياحى الى اقل عدد ممكن فضلا عن ضرورة تبسيط القوانين والاجراءات التنفيذية لها وتنقيتها من أى لبس او تأويل واتاحة الفرصة لانجاز الاعمال باسرع وقت ممكن والعمل على تشجيع العاملين فى المجال السياحى على تحقيق الصالح العام، مشيرا الى ان 50٪ من نشاط ونمو الحركة السياحية متوقف على احداث طفرة فى مجال النقل الجوى.

ويؤكد ان دخول شركات الطيران الخاصة الى مجال النقل الجوى المنتظم سيوجد منافسة جيدة بين المؤسسة الوطنية وهذه الشركات وهو الامر الذى يؤدى حتى الى تخفيض أسعار تذاكر الطيران فى الرحلات الداخلية، مشيرا الى ان ارتفاع تكاليف الانتقال الجوى يعتبر من العوائق الرئيسية التى تحول دون نمو حركة السياحة فى مصر.

معدلات مرتفعة

ومن جانبه يرى فتح الله فوزى رئيس مجلس ادارة مينا للاستثمار السياحى والعقارى ان الفترة القادمة سوف تشهد معدلات مرتفعة لحركة السياحة بعد تشكيل هذا المجلس، مؤكدا انه من المنتظر فى ظل الخطط التى سيتم تنفيذها للنهوض بمستوى الخدمات السياحية ان يصل عدد السائحين خلال هذا العام الى نحو 4 ملايين سائح بعد ان حقق 3 ملايين سائح خلال موسم 99.

ويطالب بان يقوم هذا المجلس وبشكل فورى فى تنفيذ خطة عاجلة مع مراعاة الاستفادة من الامكانيات الموجودة، وان مصر اصبحت فى الوقت الحالى تنافس اكبر دول العالم فى هذا المجال ومنها اسبانيا، ايضا لابد من الاستمرار فى انشاء المزيد من الغرف الفندقية.. مؤكدا ان اختصاص المجلس باقتراح التشريعات والنظم اللازمة للنهوض بالانشطة السياحية وكذلك تحديد السياسات التى يمكن من خلالها النهوض بحركة السياحة سيكون له اكثر الاثر رفع معدلات التنمية السياحية، ايضا سيترتب على اختصاص المجلس فى التنسيق بين الوزارات المختلفة والاسراع بتنفيذ خطط التنمية السياحية.. بما يشجع قطاعات الانتاج والخدمات للمشاركة فى هذا الدور.

ويقترح فتح الله فوزى ان تقوم الحكومة من خلال هذا المجلس باتباع سياسة التدرج فى تخصيص اراض من قبل هيئة التنمية السياحية لاقامة انشطة فى هذا الغرض، بمعنى انه يراعى عامل المسافة بين مشروع وآخر حتى يكون هناك توزيع فى هذه المشروعات وتغطى جميع المناطق.

الرهن العقارى

السياحة والاسكان

الرهن العقارى

م	عنوان المقال	كاتب المقال	المصدر	العدد	التاريخ	الصفحة
١	مشاكل الاستثمار العقارى	جيهان العطيفى	الاهرام الاقتصادى	١٦١٩	٢٠٠٠/١/١٧	٧٩
٢	سوق الاستثمار العقارى صعود ام هبوط	جيهان العطيفى	الاهرام الاقتصادى	١٦١٩	٢٠٠٠/١/١٧	٨٣
٣	قضية السكان وتطورها	صليب بطرس	العالم اليوم	٢٧٤١	٢٠٠٠/١/٣٠	٨٧
٤	الرهن هل يفك عقدة سوق العقارات	المجلة	الاهرام الاقتصادى	١٦٢٩	٢٠٠٠/٣/٢٧	٨٩
٥	تخمة سكنية فى سوق العقارات	خالد حسن	العالم اليوم	٢٧٩١	٢٠٠٠/٤/٢	٩٣
٦	الرهن العقارى هل يحل ازمة الاسكان	عواطف سالم	العالم اليوم	٢٨٠٤	٢٠٠٠/٤/١٧	٩٦
٧	البنوك والتحديات وقانون الاقراض	محمد لطفى	العالم اليوم	٢٨٠٧	٢٠٠٠/٤/٢٠	١٠٠
٨	اتفاق ثلاثى لمنح القرض	الجريدة	العالم اليوم	٢٨٠٧	٢٠٠٠/٤/٢٠	١٠٤
٩	مؤسسات عالمية تؤسس شركات للاقراض	سعد هجرس	العالم اليوم	٢٨٠٨	٢٠٠٠/٤/٢٢	١١١
١٠	مؤسسات اجنبية تعرض ضخ اموال ضخمة	سعد هجرس	العالم اليوم	٢٨٠٩	٢٠٠٠/٤/٢٣	١١٧
١١	الرهن العقارى هو الحل	هنية فهمى	الاهرام	٤١٤٢٨	٢٠٠٠/٥/١٠	١٢٣
١٢	مشروع قانون الاقراض العقارى	الجريدة	الاهرام	٤١٤٣٢	٢٠٠٠/٥/١٤	١٢٦
١٣	هل يعود الانتعاش مع الرهن العقارى	عصام عوف	الانترنت	٤١٤٣٥	٢٠٠٠/٥/١٧	١٢٩
١٤	قصور فى الاصلاح وخلل فى الموازين	الجريدة	الاهرام	٤١٤٣٨	٢٠٠٠/٥/٢٠	١٣٠
١٥	فتح النار على قانون الاقراض العقارى	عالية المهدى	الاهرام الاقتصادى	١٦٣٧	٢٠٠٠/٥/٢٢	١٣١
١٦	قانون للائتمان العقارى (١)	عبدالرحمن عقل	الاهرام	٤١٤٤٩	٢٠٠٠/٥/٣١	١٣٩
١٧	قانون للائتمان العقارى (٢)	عبدالرحمن عقل	الاهرام	٤١٤٥٠	٢٠٠٠/٦/١	١٤٠

الموضوع الرئيسي :	السياحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	جيهان العطيفى
الموضوع الفرعي :	الرهن العقارى	رقم العـــــدد :	١٦١٩
المصـــــدر :	مجلة الاهرام الاقتصادى	تاريخ الصـــدور :	٢٠٠٠/١/١٧

مشاكل الاستثمار العقارى.. هل تجد حلا

استحوذت مشاكل الاستثمار العقارى على المناقشا... دارت بين رجال الأعمال والخبراء والمتخصصين فى قضايا الاسكان والادارة ورجال البنو... اكدت ان السوق العقارى فى مصر قد تكون قوية البنيان لكنها فى نفس الوقت هشة الت... ليئة بالكثير من الأقاويل، ولا يزال الاستثمار العقارى من وجهة نظر الكثيرين هو الاستث... ضل لأنه الأيسر رغم مايرتبط به من ركود ومعوقات ومشكلات.

ومايزيد الأمر خطورة ان مشاكل الاستثمار العقارى تـ... مع مشاكل المجتمع وقضايا التنمية الاقتصادية والهياكل التشريعية كذلك مايتصل بال... ثقافية والاجتماعية.. حتى اعتبر البعض الوصول لحلول نهائية لتلك المشاكل لايتم الا من خلال... موازية لكافة المشاكل التى تواجه التنمية فى مصر.

وحتى يكون المنتج العقارى فى قدرة كافة الشرائح فى الم... لمصرى كان من الضرورى التدخل ومناقشة كافة تلك المشاكل ومحاولة الوصول لأسال... جديدة للحل.. وهو ماقامت به جمعية رجال الأعمال عندما نظمت مؤتمر دور الاستثمار العقا... فى التنمية الاجتماعية والاقتصادية، كما نظمت الجمعية العربية للادارة ندوة لتقييم تجربة الاستثمار العقارى فى مصر، وقد ناقش الخبراء والمهتمون معوقات القطاع وتشريعاته وآلياته فى محاولة للوصول الى حلول فورية تضمن الحركة فى الاتجاه السليم.

تركز الجدل حول غياب التخطيط وقضية التمويل ودور البنوك وشركات التأمين فى حل هذه المشاكل.

على حين ركزت معظم الحلول على قيام منظومة متكاملة للتمويل العقارى بتشريعاتها وقوانينها وادارتها وانشاء هيئة سوق التمويل العقارى وتطبيق فكر جديد يعتمد على نظام البيع الآجل. والأهم من ذلك كله هو المحافظة على التوازن المجتمعى باعتباره مظلة الاستثمار العقارى فى مصر.

فى البداية أوضح سعيد الطويل رئيس الجمعية ان لجنة التشييد قامت على مدى الستة أشهر الماضية بتدارس المشكلة للوصول الى أفضل صيغة لحل مشكلة الإسكان المتوسط والأقل من المتوسط، مشيرا إلى أن الحل يتطلب تعبئة كافة الجهود والتنسيق فيما بينها والتي لن تكون مقصورة فقط على مؤسسات الدولة التشريعية والتنفيذية والقضائية ولكن تشمل بالاضافة إلى ذلك مؤسسات القطاع الخاص والقطاع المصرفى وقطاعات التأمين ووسائل الإعلام المختلفة وأية جهود أخرى مساعدة لتقديم الفكر الجديد سواء كان تطبيق نظام البيع الأجل (المورجتيج Motrgag) أو أى نظم أخرى تتفق مع طبيعتنا الاجتماعية والاقتصادية على أن تعتمد على تمويل قاطن الوحدة السكنية وليس المقاول. وقال انه لحل مشكلة الإسكان للمواطنين والشباب لابد أن تؤخذ المآخذ الاقتصادى ويتم تدارسها لمفهوم العائد الاستثمارى وليس بمفهوم المنح والتبرعات لانه اذا كان للمفهوم الأخير سهلا وله البعد الاجتماعى السريع إلا أن أثره سطحى محدود على الأمد القصير وسيشمل قلة قليلة من المستفيدين أما المفهوم الاقتصادى فسيكون له آثاره العميقة فى أمد بعيد وتستفيد منه مساحات كبيرة من قطاعات الشباب والمواطنين.

وأشار للأثر الطيب لفتح قنوات حوار مستمر بين الحكومة والقطاع الخاص فى معالجة كثير من القضايا ليس فقط فى قطاع الإسكان ولكن فى كافة القضايا الاقتصادية الأخرى.

الحكومة شريك رئيسى فى أزمة العقارات

قضية التخطيط

وفى جلسة العمل الأولى والتى كانت جلسة حوارية عامة.. تحدث المهندس صلاح حجاب رئيس لجنة التشييد عن دور المشاركة الشعبية فى حل مشكلة الاسكان مؤكدا أهمية تنسيق الادوار وتحديدها فى هذا القطاع الحيوى حتى يكون المنتج العقارى فى قدرة كافة الشرائح فى المجتمع المصرى.. وقال ان المؤتمر سيناقش معوقات هذا النشاط وتشريعاته وآلياته للوصول إلى حل يضمن الحركة الدائمة فى الاتجاه السليم فى الاتجاه السليم. وتناول قضية التخطيط بالنسبة للاستثمار العقارى الذى يمثل جزءا كبيرا من قطاع التشييد والذى يمثل بدوره ٤٠٪ من حجم الاستثمارات فى مصر، موضحا ان مصر مرت بمراحل غاية فى الغرابة فيما يتعلق بالتخطيط مما دعا الرئيس مبارك لمطالبة الحكومة بعدم البدء فى أية مشروعات إلا فى إطار تخطيط تتوافر معه البرامج الزمنية والاعتمادات طبقا لهذه البرامج حتى يمكن تنفيذها.

وفيما يتعلق بخطة الاستثمار العقارى قال ان أهم أجزائها هو الاسكان لذا يجب أن تجيب الخطة عن مجموعة تساؤلات محددة :

- نبنى لمن؟ - أين ؟ - كيف ؟ - من يبنى ؟ - من يدير ويتولى الصيانة؟ والتى تحدث حولها بمزيد من التفاصيل.

فبالنسبة للتساؤل الأول أوضح انه لابد أن تعرف الدولة لمن يبنى وما هى الشرائح الاقتصادية حتى يمكن ان تستجيب الخطة للطلب المناسب فى المكان المناسب.

اما «أين يبنى؟» فيؤكد صلاح حجاب ان هذا التساؤل هو أحد العناصر الأساسية والحاكمة فى عملية الاستثمار العقارى وهو الخاص بالأرض فلا يوجد فى مصر حصر للأراضى الصالحة للبناء المرفقة داخل المدن المصرية والحصر الوحيد هو المتوافر داخل المدن الجديدة. وهو على مستوى الكيان الادارى

الموضوع الرئيسى : السياحة والاسكان
اسم كاتب المقال : جيهان العطيفى
الموضوع الفرعى : الرهن العقارى
رقم العـــــدد : ١٦١٩
المصـــــدر : مجلة الاهرام الاقتصادى
تاريخ الصـــدور : ٢٠٠٠/١/١٧

المسمى باقليم القاهرة الكبرى.. وطالب ان يكون الحصر فى إطار مخطط عمرانى معتمد وبالتالى يصبح كقانون ملزم يحملها اشتراطات بنائية تنعكس على الوحدة وسعرها.

كذلك بالنسبة للاراضى المخططة والمرفقة فى الامتدادات العمرانية مطلوب تخطيطيا ان تشكل هذه الاراضى الشكل المجتمعى المصرى بشرائحه المختلفة ، ويلزم ايضا أن توضع معايير جديدة للتعامل مع هذه الأرض من ناحية السعر ، ومن ناحية التعاقد فى اطار سياسة عامة للتعامل مع الأراضى المرفقة والمخططة وفقا لنوعية المستخدم لهذه الأرض مستقبلا.

كيف أبنى؟ اشار الى ضرورة وضع خطة تكاملية من الدولة والقطاع الخاص لتطوير اساليب التشييد والتعامل مع مواد البناء على ان يتم تحديد دور كل جهة. اما من يبنى؟ فاما افراد وشركات للتنمية ويلزم ان يكون لكل عنصر من هذه العناصر مقوماته وأدواته المالية والفنية والادارية ويجب الايبنى لمجرد البناء انما لتلبية طلب على العقار.

بالنسبة للادارة والصيانة انتقد رئيس لجنة التشييد عدم وجود كيانات قائمة لادارة وصيانة الثروة العقارية المتراكمة داخل المجتمع المصرى الآن ومستقبلا والتى اعتبرها مسئولية الجميع - حكومة ورجال أعمال ومنظمات غير حكومية وتساءل : هل قانون اتحاد الشاغلين هو قمة ما نأمله ليدير الثروة العقارية داخل مصر ام اننا مازلنا فى حاجة إلى كيانات اخرى؟ واختتم حديثه بان ما يجب أن يشغلنا فى الوقت الحالى تبنى خطة واضحة محددة الأدوار متكاملة التشريعات لضمان تحقيقها فى المستقبل فى مدى زمنى محدد وقدرة واعتمادات مالية آخذين فى الاعتبار كل المحددات المسابقة والمؤثرات التى تؤثر وتتأثربها.

ووصف محمود السرنجاوى وكيل اول وزارة الاسكان - فى الكلمة التى القاها نيابة عن الوزير - السوق العقارية فى مصر بانها قد تكون قوية البنيان لكنها هشة التماسك مليئة بالكثير من الاقاويل. وأهم ما يقال عن صناعة العقار فى مصر انها ام الصناعات فهى تحتوى على ثلاثة ارباع سوق العمالة فى مصر. وبالنسبة لقضية التخطيط فى مصر قال ان المشكلة تنبع من عدم الرغبة وهذا يرجع للموروث الفكرى للمصريين البعيد عن هذا الفكر ولان التخطيط هو احد العلوم الحديثة التى لانتقبلها لحداثتها.. فالمشكلة ليست فى ان تقوم هيئة التخطيط العمرانى بعمل مخطط لمدينة ما انما فى التعامل الصحيح مع هذه المخططات.. فلدينا ٥٣ مدينة مخططة تخطيطا تفصيليا وليس هيكليا وبعضها تم فى عام ٩٩ لذلك لن يتم تخطيط سليم الا اذا واكبته الية للحفاظ عليه.

تنشيط قطاع الخدمات

وتحدث محمود عبد العزيز رئيس البنك الأهلى ورئيس اتحاد بنوك مصر عن الجانب التمويلى لنشاط الاستثمار العقارى مؤكدا أن زيادة الصادرات المصرية تعتمد فى جزء كبير منها على تنشيط قطاع الخدمات ومنها المقاولات والتشييد.

وأشار للمشكلات التى يعانى منها هذا القطاع فالارث الإسكانى مقسم ما بين عقائديات غريبة وتعقيدات وانهيار أخلاق وعدم احترام للتعاقدات واتهامات للقطاع الخاص.. وهذه ظروف لابد أن تنتج اقتصادا سريا وأكد أن حجم الاقتصاد الخفى كبير جدا قدر بـ ٤٥٪ وقدروه اخرون بـ ٥٠٪ فى حين يقدره بـ ٦٠٪.

اما عن النشاط العقارى فقال انه نشاط متعدد الجوانب يوفر فرص عمل كثيرة ويؤدى لانتعاش فى الأسواق وقال اننا حديثو العهد بالتمويل ككل وما حققه القطاع الخاص من نجاح فى ١٥ عاما يشرف به أى قطاع خاص فى العالم.

وطرح قضية التأجير التمويلى الذى لم يستخدم جيدا بسبب الثقافة المصرية ودعا لعمل شركات للتأجير التمويلى على اعتبار أن المشروعات القائمة ليست كافية.

وكذلك ما يسمى بالتأجير التمليكى الذى يتيح لطالب الوحدة تملكها بعد ٢٠ سنة ايجار.. وتمويل العقارات على اساس قيام طالب الشراء بتوفير تمويل ذاتى يصل الى ٢٠٪ ويقوم البنك بتوفير ٨٠٪ من ثمن الشقة وتقسيطه على مدد طويلة مع وضع الضمانات الكافية التى تضمن حقوق كافة الأطراف.

وانتقد محمود عبد العزيز من يعارض المستثمر الصناعى عند قيامه بتمويل الاستثمار العقارى او السياحى وبخاصة ان الاستثمار العقارى مثله استثمار سياحى وصناعة السياحة لها مستثمر مختلف ولدينا قطاع السياحة فى شرم الشيخ ينمو بسرعة كبيرة وهناك نماذج لبعض المستثمرين قاموا بتحويل استثماراتهم الى القطاع السياحى هناك.. ومن حق المستثمر - كما ترى - أن ينوع استثماراته ويتحول الى الاستثمار الذى يحقق له عائدا اكبر ولامجال للمعارضة.

تغييرات عالمية

أما عن دور البنوك العقارية فاشار الى ان هناك تغييرات عالمية فيما يتعلق بدور البنوك ككل حيث انتهى عصر البنك المتخصص وظهرت البنوك الشاملة وهو النموذج الذى نراه حاليا فى اندماج المصارف الأوروبية والأمريكية لتصبح بنوكا استثمارية شاملة. وأضاف ان البنك الأهلى ينوع انشطته حاليا وله حوالى (٢٣٠) شركة فى مجالات مختلفة منها ٦ شركات فى مجال الاستثمار العقارى و١٠ شركات فى مجال التكنولوجيا المتقدمة و٨ شركات فى مجال التأجير التمويلى .

وقال أن تحديد نسبة التمويل العقارى من البنوك بـ ٣٪ فقط من راسمال البنك لان ذلك يعنى ان البنك الأهلى مثلا لن يقوم بتمويل استثمارات عقارية باكثر من ٣٠٠ مليون جنيه حيث يبلغ راسماله ١٠٠٠ مليون جنيه . وأضاف ان كل نظرية تقول ان البنوك قصيرة الاجل فى مجال التمويل تعد نظرية غير سليمة وأرفض الرأى القائل بعدم تدخل البنوك فى التمويل لاسيما أن فن التمويل فى العالم يتغير كل ٦ اشهر ، كما طالب بتأسيس عدد من الشركات المتخصصة فى التجهيز العقارى.

الجانب التشريعى

وتناول محمد ادريس صاحب مكتب استشارى الجانب التشريعى فى صناعة الاستثمار العقارى قائلا ان طرح المشكلة دائما على أساس عدم توافر القدرة الشرائية لدى طالبى الوحدات العقارية يغفل أمرين هامين:

الأول: أن عنصر الثمن عنصر حاكم فالعرض والطلب لايلتقيان الا عند ثمن يرتضيه كل من البائع والمشترى.

الثانى: توفير الوحدة العقارية له أشكال مختلفة على رأسها البيع والايجار فهل صحيح أن ثمن العقار لايمثل مشكلة ؟وهل صحيح ان نفرض أن التمليك وليس الايجار هو الصيغة التى يرتضيها طالب الوحدة العقارية؟

علاوة على ذلك يجب ان تأخذ منظومة العقار فى حسبانها افهام المشترى كيفية تثمين الوحدة لان المشترى المحتمل قد ينساق وراء احتمالات كبر دخله مستقبلا وسيأخذ فى اعتباره امكانية سداد اقساط لم تحل بعد ، لذا فان جوهر المنظومة هو شركة التمويل العقارى والمفترض فيها الانتقاء وتحديد الحجم وتحديد احتياجات السوق العقارية من الوحدات من حيث العدد والمواصفات والتكلفة والعائد بناء على دراسات معينة وبذلك لايقتصر دورها كـ «جابي» للاقساط والفوائد انما تدير راسمالها فى دورة سريعة نشطة.

ومن المهم ايضا أن يكون المدين شخصا واحدا لضمان حقوق الدائنين لأن المشكلة ستظهر بوضوح فى حالة تعدد الدائنين لانه لو اقتصر الأمر على المشترى من ناحية وشركة التمويل العقارى من ناحية لما ترتب على الرهن العقارى مشكلة لان شركة التمويل تستطيع فسخ العقد واستعادة العقار فى حالة تخلف المشترى عن سداد الأقساط دون حاجة لاستصدار حكم قضائى.

ولامكان التغلب على تلك العقبات التشريعية يقترح محمد ادريس الاطار القانونى التالى:

(١) أن يصدر تشريع قانونى خاص بالتمويل العقارى ينص فيه على سريان أحكامه على عمليات التمويل العقارى.

(٢) يعرف هذا التشريع التمويل العقارى كما يعرف اطراف المنظومة وينص فيه على انه لايجوز لأى شخص طبيعى او اعتبارى ان يزاول عمليات التمويل العقارى او ان يستعمل عبارة التمويل العقارى او مرادفا لها ما لم يكن مقيدا بسجل شركات التمويل العقارى.

(٣) أن تتضمن شروط القيد فى سجل شركات التمويل العقارى حدا أدنى من رأس المال لضمان جدية الشركة وعملائها ولايجوز قيد البنوك إلا بعد الحصول على ترخيص من مجلس ادارة البنك المركزى ويكون القيد مقابل رسم معين.

(٤) فيما يختص بالعلاقة بين المشترى وش[illegible] التمويل العقارى ينص على:

الموضوع الرئيسي : السياحة والاسكان — اسم كاتب المقال : جيهان العطيفي

الموضوع الفرعي : الرهن العقارى — رقم العــــدد : ١٦١٩

المصـــــدر : مجلة الاهرام الاقتصادى — تاريخ الصـدور : ٢٠٠٠/١/١٧

– لاتنتقل الملكية للمشترى الا بعد سداد كامل الثمن.

– يمنع على المشترى اجراء اى تصرف فى الـ... الا بعد سداد كامل الثمن ويضمن ذلك البيع والايجار.

– ومع ذلك يجوز قبول ترتيب الرهن الرسمى ... ـترى على العقار المبيع لصالح شركة التمويل العقارى.

ـ يكون قيد الرهن بالتأشير على عقد التمويل ... الموجود بهيئة سوق المال.

ـ يجوز النص على ان يقدم المشترى واحـ... من التأمينات لصالح شركة التمويل العقارى وتـ... على حياته والتأمين على العقار المبيع والتأمين بمبلغ ... نهاية الخدمة.

ـ يعتبر العقد مفسوخا من تلقاء نفسه دون حاجة لاعتذار او اتخاذ اجراءات قضائية فى حالة عدم قيام المشترى بسداد الثمن فى المواعيد المقررة او الاخلال بالتزاماته المقرروفقا لشروط العقد.

ـ عند اشهار افلاس المشترى لا يدخل العقار فى اموال التفليسة ولا فى الضمان العام للدائنين.

ـ وعند فسخ العقد يلتزم المشترى بتسليم العقار خاليا ويكون لشركة التمويل العقارى طرد اى شاغل للعقار.

ـ يجوز للمشترى أن يتنازل عن العقد للغير بشرط موافقة شركة التمويل العقارى.

(٥) عقد التمويل العقارى: ـ يجب أن ينص على البيانات الأساسية للعقود بالاضافة الى تاريخ سريان العقد ومدته وقيمة العقد والدفعة المقدمة وبيان الاقساط وتاريخ استحقاقها. ـ يجب فى العقد فى سجلات عقود التمويل العقارى كذلك التأشير الهامشى بأية تعديلات ترد على العقد.

(٦) العلاقة بين شركات التمويل العقارى ومؤسسات التمويل: ـ يجوز لشركات التمويل العقارى التنازل عن عقد التمويل للغير ولايسرى التنازل فى حق المشترى إلا من تاريخ اخطاره به. ـ يجب قيد هذا التنازل فى سجلات عقـ... التمويل العقارى.

(٧) يتم انشاء هيئة سوق التمويل العقارى :

وتتولى الهيئة وضع القواعد ونظم العمل بالسوق من آجال التمويل العقارى وأنظمة الاشراف والرقابة كما تتولى وضع الجداول الرياضية الخاصة بتحديد الثمن.. وينظم هذا التشريع تشكيل الهيئة واختصاصاتها.

(٨) تعفى شركات التمويل العقارى من الضرائب على أرباحها لمدة خمس سنوات تبدأ من مزاولة التمويل العقارى.

ويجب أن يساهم فى وضع التنظيم التشريعى للتمويل العقارى جمعيات رجال الاعمال وشركات الاسكان والتنمية العقارية والبنوك وشكات التأمين وهيئة التأمينات والمعاشات والبنك المركزى.

الجانب السياسى

وبالنسبة للجانب السياسى اعتبر د. ميلاد رضا خبير الاسكان المحافظة على التوازن المجتمعى هو مظلة الاستثمار العقارى فى مصر فبدون استقرار سياسى لن يكون هناك وجود للاستثمار العقارى ولا الراسماليين ولا الجمعيات وهذه صيحة تحذير لرجال الاعمال يجب أن تؤخذ فى الحسبان بالمشاركة فى تحقيق الاستقرار الاجتماعى فى اطار ايجاد توازنات اجتماعية واقتصادية للطبقات. وقد حدثت فى مصر كمية انشاءات هائلة افرزت حالة عرض شديدة ورغم ذلك ظل المسكن سلعة معقدة وكبيرة ، وفى هذا الاطار توجد ٣ فئات اجتماعية فى مصر:

١ـ القطاع الثرى. ٢ـ الطبقة الوسطى : وكانت هى سر التوازن السياسى فى المجتمع المصرى فبدونها تنهار مصانع الحكومة . ومنذ ١٩٧٤ وحتى اليوم حدثت ظواهر فظيعة منها ارتفاع أثمان الأراضى وارتفاع اسعار حديد التسليح ، مما يجعلنا نخشى الوقوع فى كساد كما حدث فى اندونيسيا. وأصبحت المشكلة فى الاسكان المتوسط والأقل من المتوسط ونحن نرى جميع الدول بما فيها الراقية تبنى اسكانا لمحدودى الدخل (قطاع خاص) وليس تعاونيات.. ولابد ايضا أن نضع العشوائيات نصب أعيننا من أجل تطويرها. وأضاف أن احد عيوب الاستثمار العقارى انه استثمار محلى والعمل السليم هو تصدير قطاع المقاولات وتصدير العملة المنظمة والأمل أمامنا فى دولة مثل السودان. وطالب د. ميلاد حنا بتوفير بيانات عن الاستثمار العقارى ، منتقدا عدم وجود ادارة اقتصادية فى وزارة الاسكان لديها هذه البيانات . وفى تعقيبه على د. ميلاد حنا وصف محمود السرنجاوى ممثل وزارة الاسكان الحديث عن الطبقة الوسطى بأنه مدخل جيد ولكن المشاكل لا تحل بالنوايا لأنه كثيرا مايعلق عند متقدمين لحل للمشكلة وليس هناك تنفيذ. اما مشكلة العشوائيات فنتجت لأن المواطن المصرى الذكى ترك اصحاب الرؤى الحلقة وذهب ليحل مشكلته بنفسه. وأمامنا المدن الجديدة تحوى كافة نسيج المجتمع المصرى فى بوتقة واحدة ـ فاخر ومتوسط ومنتجعات ـ واستطاعت ان تجمع داخلها ٢,٥ مليون مواطن مصرى. وبالنسبة لمشروع اسكان مبارك للشباب فلم يتم التفكير فيه لحل مشكلة الشباب انما ليكون نموذجا لحل المشكلة.

مشاكل الاستثمار العقارى

وفى جلسة العمل الثانية برئاسة فؤاد سلطان وزير السياحة الأسبق حول معوقات حركة الاستثمار العقارى قدم المهندس سيف الدين هيكل عضو الجمعية ورقة عمل ناقش فيها مشاكل الاستثمار العقارى المتعلقة بمشاكل الإسكان وصناعة البناء ، موضحا ان أهم الأطراف المؤثرة فى دراسة مشاكل الاستثمار العقارى ، هى :

١ ـ الهيئات الحكومية ; وينحصر دور تلك الهيئات فى ظل سياسة الدولة التى أوكلت فيها التنمية الاسكانية للقطاع الخاص فى التخطيط للاسكان بتحديد مناطق التنمية واستخدامات الأراضى وخصائص... ن ثم تجهيزها بالمرافق الأساسية وربطها بالأجزاء المحيـ... تحديد أسعار بيع وتخصيص هذه الأراضى ولكن ما حدث ... توسعت الدولة فى البيع ولم تضع معايير دقيقة فى اختيار المستثمرين وفرضت رسوما باهظة على كافة مراحل صناعة البناء فحدثت الأزمة التى تواجهها عملية الاستثمار العقارى فى الوقت الحالى.

٢ ـ الشركات العقارية : أتاح غياب المعايير الدقيقة للمستثمرين فى هذا المجال دخول عناصر غير جادة كذلك عدم توفر كوادر مدربة للتصدى للتوسع فى النشاط العقارى.

٣ ـ المؤسسات التمويلية: لم يتوافر مع هذا التوسع مؤسسات تمويلية متخصصة لها لجأ المستثمرون للتمويل عن طريق البنوك التجارية وجميعها لتمويل قصير الأجل لذلك مطروح حاليا الاتجاه الى توفير الرهن العقارى ونفس المشاكل التى تتعرض لها الشركات العقارية تواجهها البنوك التى لم تدرس المشروعات التى تمولها والجهات التى تتعامل معها بالطريقة التى تضمن بها جدوى المشروع واسترداد القروض الصادرة عنها.

٤ ـ المكاتب الاستشارية : معظم مشاكلها ناتجة عن غياب تنظيم لهذه المهنة فى مصر.

٥ ـ شركات المقاولات : انعكست مشاكل الكيانات الأخرى على شركات المقاولات نتيجة لعدم انتظام دفع المستحقات الناتج عن عجز الشركات العقارية فى الحصول على تمويل من البيع أو من الجهات التمويلية مما ادى الى ايقاف العمل فى اجزاء بعض المشاريع بعد البدء فيها بفترة وجيزة.

٦ ـ شركات التسويق : وهى الجهة الوحيدة التى شهدت ازدهارا لم يحدث من قبل نتيجة لاندفاع الشركات العقارية للترويج مما يوضح اهمية وجود علاقة منطقية بين مصاريف الدعاية والاعلان وتكاليف المعروض للبيع.

٧ـ المشترون: وهو الهدف النهائى من عملية الاستثمار العقارى الذى يلزم دراسة احتياجاتهم الحقيقية وقدرتهم الشرائية عند وضع السياسة الاسكانية أو عند التخطيط لأى مشروع.

الموضوع الرئيسى : السياحة والاسكان
اسم كاتب المقال : جيهان العطيفى
الموضوع الفرعى : الرهن العقارى
رقم العـــــدد : ١٦١٩
المصـــــدر : مجلة الاهرام الاقتصادى
تاريخ الصـــدور : ٢٠٠٠/١/١٧

سلبيات الاستثمار العقارى

وبالنسبة للتأثيرات السلبية والايجابية لنشاط الاستثمار العقارى على قطاع التشييد المصرى اشار المهندس محمد محمود على حسن رئيس لجنة الاسكان بمجلس الشعب الي أن أهم سلبيات الاستثمار العقارى انه ليست لدينا دراسات عن موقف الاحتياجات الفعلية فى الشرائح المختلفة.. وبالنسبة للطلب يكون من ٤ شرائح :

أ ـ قادر ولديه نقود... وهؤلاء المعروض لهم اكثر من الطلب.

ب ـ شريحة تستطيع دفع الاقساط اى لديه الرغبة وليس لديه وسيلة . جـ ـ غير قادرة رغم أنها مثقفة ومتعلمة. د ـ طبقة معدمة.

وتوضح ارقام الوحدات السكنية المنفذة خلال ٩٩/٨٢ مدى الانخفاض فى عدد الوحدات والذى انعكس بدوره على قطاع المقاولات فقد بلغ إجمالى الوحدات السكنية المنفذة خلال الخطة الخمسية الأولى ٨٧/٨٢ (٨١٢.٣) ألف وحدة منها ٣٤.٧ ألف وحدة قطاع عام، ٧٧٧.٦ الف وحدة قطاع خاص.

ارتفع في الخطة الخمسية الثانية ٨٧ /٩٢ إلى (٩٥٩,٧) الف وحدة منها ٥٢.٦ الف وحدة قطاع عام ، ٩٠٧.١ الف وحدة قطاع عام. ثم انخفضت فى الخطة الخمسية الثالثة ٩٧/٩٢ حيث بلغ الاجمالى العام ٦٨٣ الف وحدة منها ٣٢.٥ الف وحدة قطاع عام ، ٦٠٥.٥ الف وحدة قطاع خاص. ثم هبطت بشدة إلى ١٠٣ الاف وحدة عام ٩٨/٩٧ منها ٥ الاف وحدة قطاع عام، ٩٨ الف وحدة قطاع خاص . فى حين يبلغ الإجمالى المتوقع فى عام ٩٩/٩٨ ١٣٥ الف وحدة ، ٦ الاف منها قطاع عام ، و١٢٩ الف وحدة قطاع خاص. ويرى رئيس لجنة الاسكان بمجلس الشعب أن الحل الامثل هو هيئة سوق التمويل العقارى التى يمكن أن تسهم فى حل المشكلة مع شركات التمويل العقارى.

رؤية مستقبلية

وحول تمويل الاستثمار العقارى وتحت عنوان « منظومة التمويل العقارى فى مصر .. تصور لرؤية مستقبلية » عرض د. عمرو حسنين رئيس مجلس إدارة شركة فيجنبى للاستشارات المالية دراسة شارك فيها سيد قمر رئيس شركة الاهلي لسوق العقارات ود. اميرة شلبى رئيسة مجلس إدارة شركة تسويق عقارى. توضح الدراسة ان الأطراف المعنية فى المنظومة الجديدة تتمثل فى: ١ ـ الجهات الحكومية. ٢ ـ العملاء.. كل من يبحث عن وحدة عقارية ولاتمكنه موارده المالية من الحصول عليها بالشروط المطلوبة. ٣ ـ الشركات العاملة فى مجال التنمية العقارية: ٤ ـ المولون:

ـ شركات التمويل العقارى. و البنوك العقارية. والبنوك التجارية. وبالنسبة لمرتكزات المنظومة الجديدة:

أولا : الأطر المؤسسية :

مطلوب تحديد الجهة التى تشرف على هذا السوق بكياناته ومؤسساته وانظمته وقواعده.

وهى الهيئة التى تهيمن وتضبط إيقاع سوق التمويل العقارى تنظيما وإشرافا ورقابة وأداء وليكن اسمها « هيئة سوق التمويل العقارى» على غرار هيئة سوق المال التى تهمين وتضبط إيقاع سوق المال فى مصر تنظيما وإشرافا ورقابة واداء.

ـ وتكون هيئة سوق التمويل العقارى من شركات وبنوك التمويل العقارى والشركات العاملة فى مجال التنمية العقارية وأدوات التمويل العقارى.

ثانيا: البناء التشريعى والقواعد والأنظمة الحاكمة:

تطالب الدراسة بقانون شامل لتنظيم السوق العقارى يشتمل على:

ـ تعريف شامل لانشطة التمويل العقارى.

ـ تعريف للهيئة المهيمنة والمنظمة لقواعد وأحكام السوق (هيئة سوق التمويل العقارى) :

ويقترح سمير متولى رئيس مجلس إدارة شركة المهندس للتأمين مجموعة من الحلول لتمويل السوق العقارى مشيرا الي أن صناعة التأمين لها دور فى الاسهام فى حل مشاكل الاستثمار العقارى من خلال وثائق تأمينات الأشخاص التى يجب أن تتخذ طريقها للتوظيف والاستثمار ويأسف لأن يصل حجم التراكمات والاحتياطيات على مستوى صناعة التأمين فى مصر الي ١١ مليار جنيه ، ورغم ذلك لايستثمر منها سوى ٢.٧٪ أى حوالى ٢٧٤ مليون جنيه فقط تشكل فى غالبيتها مقارا لشركات التأمين وفروعها.

ولكنه يحذر من الاستثمار المباشر فى اموال شركات التأمين ويفضل ان يتركز دور الشركات على التمويل من خلال السندات .

ـ يمكن أن تسهم شركة التأمين ايضا من خلال ممارستها التأمين على الوحدة ضد المخاطر المختلفة لضمان تسديد ثمنها عند تعرضها لأى خطر وفى حالة وفاة المالك تحل شركة التأمين محله.

ـ من بين الاوجه التى يمكن أن تشارك بها شركات التأمين ايضا أن يتم الاقتراض على وثائق التأمين التى عينها الأشخاص بمبالغ محددة.

ونفس الكلام يؤكده أنور نكرى رئيس مجلس إدارة شركة الشرق للتأمين بتخصيص ١٠٠ مليون جنيه للاستثمار العقارى من اجمالى ٨٠٠ مليون استثمارات فى قطاعات اخرى فإذا كانت استثمارات قطاع التأمين تبلغ ١٢ مليار جنيه فيمكن أن تساهم ولكن من خلال سندات مضمونة أو شركات على غرار الرقابة على المخاطر لان هيئة الرقابة على التأمين تمنع عموما وثيقة الضمان. وفى تقييمه لتجربة الاستثمار العقارى اكد فتح الله فوزى نائب رئيس لجنة التشييد بجمعية رجال الاعمال أن التجربة عموما إيجابية ولكن إذا اردنا تقييم تجربة خمس سنوات فاهم الايجابيات:

ـ عرض مناسب حيث انخفض سعر المتر من ٢٠٠٠ جنيه إلى ١٢٠٠ جنيه .

ـ شركات كثيرة تعرض مما يفرز منافسة شديدة لارضاء الزبون حيث يؤدى ذلك لجودة الأسعار والتسهيلات وشروط البيع والمواصفات.

اما السلبيات: .

■ دخول ٣٠٠ شركة السوق فى اقل من خمس سنوات مما ادى لازدحام فى الدعاية والاعلان واختناق فى المعارض وأعطى انطباعا بوجود عدد غير عادى.

ـ حجم الانجاز فى هذه المشروعات لايزيد عن ٢٠ ٪ من عدد هذه الشركات.

ويرى ان مشكلة الاستثمار العقارى ليست هى الاسكان المدعوم فقط إنما الفئة المتوسطة تبدو فيها المشكلة اكثر وضوحا ، لأن الفئة المدعومة يمكن إن تدعم الشقة حتى ٥٠٪ .

اما الفئة المتوسطة فهى مشكلة لأن القطاع الخاص لايوليها اهتمامه كذلك الحكومة لذا لابد من البحث عن جهة تمول هذه الفئة.

وبالنسبة لاحتياجات السوق العقارى فى المرحلة الحالية قال:

■ إيقاف تخصيص اراض للاستثمار العقارى على مستوى الفاخر والمتوسط.

■ أن تقوم وزارة الاسكان بسحب الأراضى التى تم تخصيصها إذا مرت عليها خمس سنوات بدون تنمية.

■ تثقيف العميل من جانب وسائل الاعلام وجمعيات حماية المستهلك.

■ الاسراع فى إصدار قانون التمويل العقارى ■ ■

الموضوع الرئيسي :	السياحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	جيهان العطيفى
الموضوع الفرعي :	الرهن العقارى	رقم العـــدد :	١٦١٩
المصـــدر :	مجلة الاهرام الاقتصادى	تاريخ الصدور :	٢٠٠٠/١/١٧

سوق الاستثمار العقارى .. صعود أم هبوط؟

يمثل الاستثمار العقارى قوة دافعة للاقتصاد القومي تضخ أموالا فى السوق بصورة سريعة للغاية .. يعتبر أسرع دورة اقتصادية يمكن أن تقوم بها الدولة إلا أن هذا النوع من الاستثمار يواجه مشاكل عديدة يأتي على رأسها تلبية الاحتياجات الفعلية للسوق وعدم وجود خطة قومية للاستثمار العقارى ولعل تدخل الدولة والتحكم الحكومي فى هذا القطاع منذ أوائل الخمسينات هو السبب الرئيسي لحدوث ازمة واختناقات فى مجال الاستثمار العقارى .. وعندما بدأ القطاع الخاص يغزو هذا النوع من الاستثمارات عالج الازمة من جانب واحد وظلت أزمة محدودي الدخل هي الابرز ناقشت ندوة تقييم تجربة تمويل الاستثمار العقارى فى مصر التي عقدتها الجمعية العربية للادارة مؤخرا ص تلك الازمة وانعكاساتها.

السياسية والاقتصادية والاجتماعية والحلول المقترحة لحل أزمة الاسكان فى مصر أوضح د. على السلمي رئيس الجمعية أن تجربة الاستثمار العقارى قضية مهمة ولها انعكاساتها على الاقتصاد الوطني من المنظور الاجتماعي والسياسي وهناك مجموعة من الحقائق تضعها الجمعية العربية للادارة تحت نظر د. عاطف عبيد رئيس مجلس الوزراء حيث توجد مشكلة فى عدم توازن المطروح من المستويات المختلفة الهامشي والاقتصادى وسكان المقابر وصولا إلى الاسكان الفاخر علاوة على أن السوق غير منظم وأسباب وأشكال عدم التنظيم معلومة والاختلاف فى نمط استخدام المدن الجديدة لان هذه المدن قامت على أساس وجود مقوم صناعي ينشأ حوله مجموعة من الاستخدامات المساعدة إنما تحولت تلك المدن إلى نمط الاسكان الفاخر.

مكتبة الأهرام للبحث العلمي

الموضوع الرئيسي : السياحة والاسكان
اسم كاتب المقال : جيهان العطيفي
الموضوع الفرعي : الرهن العقاري
رقم العدد : ١٦١٩
المصدر : مجلة الاهرام الاقتصادي
تاريخ الصدور : ٢٠٠٠/١/١٧

واستمر العزوف عن اسكان المحتاجين .. وتوضح ارقام الجهاز المركزي للتعبئة العامة والاحصاء حجم المشكلة حيث يصل عدد الزيجات لـ ٦٦٠ الف زيجة سنوياً ـ ٤٠٪ في الحضر ـ يقدر مايحتاج لدعم منها بحوالي ٦٠ الف شاب بما يعني ٦٠ الف شقة

وأعلنت وزارة الاسكان عدد الشقق المطلوبة سنوياً بدلاً من المتهدمة ٢١ الف شقة ليصبح الاجمالي المطلوب بناؤه ٨١ الف شقة سنوياً.

وقدر تقرير آخر سبق اعداده إنه لحل مشكلة ٥٪ من سكان القبور والجراجات والعشش لابد من توفير ٣٨ الف شقة كل عام لحل المشكلة على ٢٩ سنة ولابد أن تسير بالتوازي الحاجة إلى تطوير المناطق العشوائية.

ويرى صبور أن المشكلة ليست في الاسكان ككل إنما في إسكان محدودي الدخل كذلك المستثمرون الذين يتجهون لمشروعات عقارية منهم المستثمر العقاري ومنهم المقاول الذي اقتحم المجال دون لهم ديناميكية وحقيقة الموضوع مما يؤدي لحدوث ارتباكات.

الاخطر من ذلك أن بعض رجال الصناعة اتجهوا لهذا المجال دون خبرة سابقة وهذه الفئات توجه كل استثماراتها للاسكان الفاخرة الذي لم يعد عليه اى طلب اليوم فعندما كانت الفوائد في البنوك منخفضة ونسبة التضخم مرتفعة كانت الشقة مخزنا للقيمة اما بعد ارتفاع الفوائد وانخفاض التضخم اصبح لايحصل على الشقة الا من يريدها.

لذا مطلوب حل مشكلة الطبقات محدودة الدخل حيث اهتمت الدولة سابقاً بالطبقات المتوسطة واهملت الطبقات الفقيرة وحاليا نواجه نفس الازمة لان الفاخر يخاطب شريحة غير محتاجه

...

ف... ـق بالمدن الجديدة فانها تواجه مشكلة خطيرة
ف... ـططت هذه المدن في زمن سابق خططت لكي
تك... لتنمية الصناعة ومن المؤسف مايحدث حالياً
لان... ـت في حركة انتقال يومياً من المدن الجديدة
لقا... سكانها فبذلك سيصبح محور ٢٦ يوليو مثل
الملك... ـل وسيزيد العبء على القاهرة والشوارع
والكه... والمجاري وهذا سيكون له اثار سيئة على
القاهرة نـ ـها.

انعكاسات المشكلة

وتناول محمود المراغي الكاتب الصحفي بالاهرام المنظور القومي للمشكلة وانعكاساتها السياسية والاقتصادية بالشرح والتحليل موضحاً أن التساؤل يطرح نفسه حالياً ـ هل تدار القضية بعقلية بها منظور اقتصادي وسياسي واجتماعي أم أن اقتصاديات السوق وحافز الربح أوصلنا لهذه الحال؟

أما بالنسبة للملامح الاساسية لقضية الاستثمار العقاري توضحها ارقام الجهاز المركزي للتعبئة العامة والاحصاء حيث بلغ عدد المباني في مصر ٩٤٢ الف مبنى سنة ٩٦ منها ٩٦٪ قطاع خاص والباقي حكومي واشكال اخرى.

- ٩٥٦ الف اى حوالي مليون شقة خالية تمثل ١٠٪ من مجموع الوحدات السكنية
- ٤٢٪ من الاسكان عمارات ٤٧٪ بيت ريفي ٠,٥٪ فيلات ١,٥٪ اكشاك وعشش وخيام والنسبة غير دقيقة
- ٣٠٪ من المباني ليس بها مياه صالحة للشرب، ١٥٢٪ لايوجد بها
- اجمالي الناتج المحلي في مصر ٩٩/٩٨ بلغ ٢٨٣ مليار جنيه خصص للتشديد والبناء ١٦.٦ مليار جنيه بنسبة ٨٪ من الناتج
- كما بلغت استثمارات الدولة ١٨ مليار جنيه منها ٤ مليار اسكان وتشييد

أما عن أهم المشاكل في هذا القطاع أوضح المراغي إنه لابد من الوعي بأن المسئول عن المنظور القومي هو المجتمع وليس المستثمر ولابد من معرفة نسبة الدخل المخصصة للحصول على شقق وما مدى ملاءمة المعروض مع المطلوب وهل المعروض يلبي احتياجات الراغب أم لا؟

وهناك مشكلة اخرى في المجتمعات المغلقة على سكانها ولايجوز للعامة ان يدخلوها منها الساحل الشمالي.. كذلك الموجودة بالقاهرة ومنها مدينة الجولف.

وطالب بإعادة النظر في انماط البناء وإنماط المعيشة منها ويمكن للشركات العقارية أن تلعب دورا في صياغة بيت جديد.

أمر شائك

وركز على نجم رئيس مجلس إدارة بنك الدلتا الدولي حديثه حول رؤيته المستقبلية وإلى أين نتجه واصفا الامر بانه شائك فما هو موجود لدينا موجود في كل دول العالم.. ويجب أن تعالج كل دولة المشكلة تبعا لظروفها لإن المشكلة اجتماعية أيضاً.

في مصر المشكلة قديمة بالفعل لكن بعد الانفتاح ودخول القطاع الخاص بدور أكبر بدأ يكون للاستثمار العقاري دور أكبر مثل بقية الاستثمارات وشملت استثمارات الدولة نوعي الاستثمار المنتجعات في الساحل الشمالي وكذلك محدودي الدخل بخلاف استثمار القطاع الخاص.

وحول وجود خطة قومية للاستثمار العقاري قال في منظوري الشخصي ـ لاتوجد خطة قومية.. ولهذا الاستثمار وجهان أحدهما مشرق والاخر بسبب مشاكل مطلوب حلها..

بالنسبة للوجه المشرق فهو يمثل قوة دافعة للاقتصاد القومي تضخ أموالا في السوق باسرع ما يمكن ويؤثر على صناعات اخرى منها صناعة الاسمنت على سبيل المثال كذلك حديد التسليح والدهانات والاخشاب وتشغيل العمالة فهو يعمل دورة اقتصادية توصف بانها أسرع دورة اقتصادية يمكن أن تقوم بها.

أما عن محاذير هذا النوع من الاستثمار إنه تم التوسع في مجالات بعينها منها الاسكان الفاخر فلايوجد إسكان لمحدودي الدخل وأؤكد ـ والكلام لـ على نجم ـ أن أسكان محدودي الدخل ليس اختصاص الحكومة فقط انما يمكن للقطاع الخاص أن يساهم في حل المشكلة.

وأهم مشكلة تواجه الاستثمار العقاري هو تلبية الاحتياجات الفعلية للسوق.

وفيما يتعلق بالبنوك العقارية ودورها أوضح أن لدينا بنكين عقاريين قطاع عام وبنك قطاع خاص (شبه قطاع خاص) وهو بنك التعمير والاسكان.. وقد تم دمج البنكين العقاريين المصري والعربي رغم إننا كنا نأمل أن يتم توسيع ملكيتهما وإنشاء بنوك أخرى لإن البنوك العقارية تتسم بأن لديها ودائع وقروضا طويلة الأجل تحصل عليها من البنك المركزي أو الدولة أو بإصدار سندات طويلة الأجل لكي تستطيع تمويل المشروعات.

الحلول المقترحة

ولحل تلك المشكلة يمكن أن نأخذ بأنظمة معمول بها في البلدان المتقدمة ففي انجلترا مثلا كان موجود نظام المورجدج وهو عبارة عن ثلاثة أطراف الراغب والسمسار والشركة العقارية حيث تبدأ الشركة في اقتطاع جزء من مرتب الراغب ١٠ ـ ١٥٪ بعد تحديد نوع المنزل وتصميمه حتى يصل لمبلغ معين ويتم تسليمه العقار وتضع الشركة شروطا لذلك ألا يقل عمره عن ١٨ عاما وأن يتم سداد القرض بالكامل قبل المعاش وإذا نقل من شركة لأخرى ينقل الملف ومعه الحد الاقصى لقيمة القرض وهو حوالي ٨٠ ـ ٩٠٪ من قيمة الوحدة. والا يزيد القرض عن ضعف الراتب وأن يتم التأمين على الوحدة من جميع الأخطار وأن يكون العقار في حالة جيدة وجميع مستنداته سليمه.. وهذا النظام معمول به في الدول الأوروبية وأمريكا. مع تغيرات طفيفة وإذا طبق هذا النظام ربما يحل المشاكل الموجودة.

الموضوع الرئيسي : السياحة والاسكان | اسم كاتب المقال : جيهان العطيفي
الموضوع الفرعي : الرهن العقارى | رقم العـــدد : ١٦١٩
المصـــدر : مجلة الاهرام الاقتصادى | تاريخ الصـدور : ٢٠٠٠/١/١٧

واشار نجم لمخاطر قيام البنوك التجارية بتمويل الاستثمار العقارى لإن أموالها قصيرة الأجل وبالتالى لايتواكب الاستثمار العقارى مع طبيعة عملها.. ولذلك حدث ما رايناه العام الماضى والحالى ايضا عندما توسعت بعض البنوك المركزية تدخل البنك المركزى محذرا الا تتجاوز نسبة تمويل الاستثمار العقارى ٥٪ من اجمالى محفظة القروض وعن المحددات المطلوبة لتمويل الجهاز المصرفى لخصها فى :-

- الا يتم الخلط بين الاستثمار العقارى والسياحى
- تتوقف البنوك لفترة محدودة عن تمويل الفيلات والقصور حتى يتوازن المعروض مع المطلوب
- على البنوك أن تتجه للاسكان المتوسط والاقتصادى
- أن توكل البنوك لجهات متخصصة مهمة تقدير الأرض والمبانى لوجود تلاعب بها
- ضرورة المواءمة بين آجال المواد التى تستخدم فى الاستثمار
- دراسة الأجهزة المصرفية الدولية
- دعم دور البنوك العقارية وزيادة فاعليتها فى التمويل وزيادة رؤوس أموالها.
- اصدار سندات طويلة الأجل واستخدام مقومات سوق الاستثمار العقارى.
- توفير قاعدة بيانات طويلة عن وزارة الاسكان والبنوك العقارية وأية جهة من الجهات.

تاريخ الصناعة

ويروى فتح الله فوزى تاريخ صناعة الاستثمار العقارى فى مصر موضحا إنه بدا عام ١٩٠٦ عندما ارادت شركة مليوبوليس تطوير مساحة شرق القاهرة.. وقيدت قوانين الدولة - فترة الستينيات والسبعينيات - القطاع الخاص أن يستثمر فى هذه الصناعة.. وشهدت فترة الثمانينيات ذروة المشكلة الحقيقية رغم جهود الحكومة فى تطوير البنية التحتية بإنشاء مدن جديدة : «أن القطاع الخاص بدأ وقتها فى مجتمع واحد هو الساحل الشمالى.. لأن خطة الدولة وقتها عمل إسكان مصرفى وجذب الشريحة التى تقوم بالتصييف فى الخارج.. لذا يمكن تغير الخطة عن طريق توسيع مدينة الاسكندرية بعد زحامها وألا يقتصر الساحل على التصييف فقط.

- بدءا من عام ٩٤ بدات سياسة جديدة وهى إنشاء المدن الجديدة على أن تكون مكانا للعاملين فى هذه المدن ولاتكون للاسكان الشعبى فقط بل خليط ومجتمع متكامل.. وبدات تروج الحكومة لهذا النوع من الاسكان فانشات ٤٤ مجتمعا عمرانيا جديدا.

ولانستطيع حاليا تقييم تجربة القطاع الخاص (الاسكان الفاخر) التى بدات عام ٩٥ قبل ١٠ سنوات لأنه لم يكتمل ولم يتم تسليم سوى مشروع واحد فقط.

أما عن تجربة الأفراد فإذا انظرنا لاقدم مجتمع جديد وهو ٦ اكتوبر (٢٠ سنة) نجد ان تجربة الأفراد لها حجم جيد ولكن بدون ضوابط لان ٨٠٪ من المبانى عشوائية فى الارتفاع والألوان لذا لابد أن تكون هناك قيود شديدة على هذه التجربة.

اما عن المشاكل فى مستويات الاسكان الثلاثة يوضح فتح الله فوزى أن تكلفة المتر المربع فى الاسكان الاقتصادى تبلغ ٥٠٠ج تطرحها وزارة الاسكان للمقاولين بدون تكلفة مرافق أو أرض البناء تبلغ تكلفتها متكاملة بالنسبة للقطاع الخاص حوالى ٤٠ الف للوحدة فى حين تقدمها الدولة بمبلغ ١٨ الف للراغب اين القطاع الخاص الذى يستطيع عمل ٢٢ الفا جنيه فرق دعم ،القطاع الخاص خلق لينمو ومن اجل الربح.. بالنسبة للاسكان الفاخر لاتوجد مشكلة اما المشكلة الحقيقية فهى الاسكان المتوسط لوجود فجوة بين التكلفة وقدرة الطبقة المتوسطة وهذا لن يتم حله إلا من خلال القانون الانجليزى لكي يتم التخلص من ضغط الفئة المتوسطة على الفئة الاقل التى تضطر للتقدم للاسكان منخفض التكاليف إلا ان ذلك يتطلب على الجانب الآخر - الا يقل دخل الفرد وزوجته عن ٢٠٠٠ج

ويكمل رئيس شركة مينا للاستثمار ان الأوضاع تدعو للتفاؤل لإن مصر تعيش نهضة فى صناعة الاستثمار العقارى فلدينا اليوم منافسة شديدة بين الشركات لكى تقدم منتجا جيدا بمواصفات جيدة وتسهيلات كبيرة مما يوضح ان اهم الجوانب التى ينبغى التركيز عليها هو التسويق فمن ايجابيات كثيرة المعروض هو وجود تسهيلات اما سلبياته فتتمثل فى صعوبة الاختيار لإن العميل فى مصر «كسول» يعتمد على إعلانات الصحف فقط ولايتخير بشكل جيد.

- وما يدل على الانتعاش هو الانواع الجديدة مثل الاسكان التجارى والمراكز التجارية والاسكان الصناعى وهى انواع مطلوبة ولدينا اليوم ٢٣ الف شركة اجنبية تعمل فى مصر فلماذا لاتقوم بتشييد اسكان ادارى جيد لهذه الشركات؟

واضاف فتح الله فوزى أن منظومة الاستثمار العقارى فى مصرتتكون من بائع ومشتر وشركة وسمسار واشار لدور جمعية رجال الاعمال المصريين (لجنة التشييد بها) حيث قامت بعمل دراسة لمدة ٦ شهور مقدمة لمكتب وزير الاقتصاد وستقدم لخبير أجنبى للبدء فى تطبيق منظومة الاستثمار العقارى.

المشكلة العقارية فى مصر

ويوضح المهندس فتح الله فوزى أن أطراف المشكلة العقارية فى مصر ثلاثة طالب الشراء وليس له القدرة على الشراء الفورى او التقسيط على مدة قصيرة، شركات التنمية العقارية وهى غير قادرة على تصريف منتجاتها وتوفير السيولة لمشاريعها ،البنوك ونجد أنها فى تزايد مستمر فى حجم الديون المتعثرة.

ويرى الحل فى إنشاء منظومة متكاملة لتمويل الرهن العقارى مشابه لنظام سوق التمويل العقارى فى الولايات المتحدة مع مراعاة ظروف البيئة.

وقد توافرت ظروف الحل حاليا لوجود تحسن مستمر فى اداء الاقتصاد المصرى ادى إلى تحسن وزيادة متوسط دخل الفرد وزيادة السياسات الليبرالية ادى الى التخلص من عقد النظام الاشتراكى السائد بالماضى كذلك سيادة مفهوم العولمة الذى ادى الى تشابه النظم فى جميع دول العالم.

بالنسبة لنظام الرهن العقارى فى الولايات المتحدة يتكون من عدة محاور:

المحور الاول الأسس الحاكمة لمنح القرض :

١ - قدرة المقترض على السداد.
٢ - مقارنة قيمة الوحدة المشتراة بقيمة القرض.
٣ - سوق العقار شراؤه وإمكانية بيعه عند اخفاق المشترى.
٤ - توافر كافة المستندات لاتمام البيع والرهن العقارى للوحدة لمصلحة الجهة الممولة.

المحور الثانى ركائز النظام:

● وجود مدخرات طويلة الأجل. ● سوق أولى محلى لتمويل الرهونات العقارية. ● اجهزة ومؤسسات قومية.
المحور الثالث عمل المؤسسات القومية: ● إيجاد التوازن المالى فى سوق التسويق العقارى. ● الاشراف على عملية اصدار سندات التمويل العقارى. ● السماح بخصم الديون على التمويل العقارى فى سوق الديون الثانوية. ● ايجاد الادوات والقنوات لتعبئة المدخرات طويلة الأجل.

المحور الرابع مصادر التمويل:

- شركات التامين. - هيئات التأمينات والمعاشات. - صناديق إدخار البنوك. - شركات التمويل العقارى. - جمعيات الادخار والاستثمار. - مديرى صناديق المنح والمساعدات والأوقاف. - شركات الأئتمان الخاصة. - إتحادات الأئتمان التجارى. - الأفراد.

المحور الخامس أدوات التمويل:

- سندات الرهن العقارى. - وثيقة الرهن العقارى. - وثيقة انتقال الملكية.

اما عن كيفية تحقيق المنظومة الجديدة فيؤكد أن ذلك يتم عن طريق إنشاء الكيانات التالية:-

[١] إنشاء هيئة سوق التمويل العقارى وتختص بتحديد عمل كل مؤسسة ووسيط فى السوق ووضع انظمة الاشراف والرقابة واساليب ضبط السوق ووضع القواعد الخاصة بآجال التمويل العقارى واسلوب خصم وتداول الديون وتعريف سوق التداول لديون التمويل العقارى ومددها واليات تحديد سعر الفائدة.

[٢] إنشاء شركات التمويل العقارى وتختص بوضع الية ونظم منح قروض لراغبى الشراء ودراسة مقدرتهم على سداد أقساط القرض وتحديد سوق الوحدة المطلوب شراؤها وإمكانية بيعها فى حالة إخفاق المقترض. وبيع قروض الرهن العقارى للمؤسسات الراغبة فى الاستثمار طويل الأجل والمساعدة على تنشيط سوق تداول الديون العقارية ويتكون هيكل تلك الشركات من ٢٠٪ ذاتى من مستثمرين وشركات وبنوك مهتمة بالمجال، ٦٠٪ هيئات ومؤسسات (شركات تامين. هيئة التامين والمعاشات. صناديق خاصة). ١٠٪ بنوك عقارية وبنك الاسكان والتعمير، ١٠٪ هيئة تعاونيات البناء والاسكان.

[٣] إنشاء مكاتب السمسرة العقارية ومهمتها تأهيل الراغب فى الشراء للوحدة ودراسة إمكانياته فى الالتزام بسداد اقساطها وتحديد الوحدة المناسبة له وتقييم وتثمين العقار المطلوب تمويل شراؤه لشركات التمويل العقارى وإنهاء والاشراف على الإجراءات القانونية الخاصة بنقل الملكية والرهن.

مناقشات

اجاب د. على نجم على التساؤل الخاص على من تقع مسئولية العشوائيات موضحا انها ليست هى الشكل الأوحد إنما هى احد الأشكال القائمة وهى مشكلة تعالجها الدولة وليس القطاع الخاص. ورد فتح الله فوزى على احتمال حدوث ازمة فى سوق الاستثمار قائلا: ستحدث ازمة بعد عامين تضر الشركات الدخيلة وتفيد الشركات الجادة. واستبعد أن يحدث فى سوق العقار المصرى ما حدث فى شرق اسيا لان نسبة الاستثمار العقارى وصلت لـ ٧٠٪، ٩٧٪ من حجم محفظة القروض اما فى مصر فقد حددت بـ ٥٪ فقط.

واستبعد ايضا حدوث حرق للاسعار فى هذا القطاع لان الوحدات السكنية البيع فيها بيع اجل. اما عن مسألة الرهن العقارى اجاب انه حدثت مقابلة مع شيخ الأزهر واكد انه بالنسبة للمستثمر الذى يقترض لبناء عقار ثم يبيعه فهذا غير حرام كذلك المشترى الذى يقترض لشراء وحدة فهذا غير حرام ايضا إلا انه أباح الضرورات وليس الكماليات.

- ورد على التساؤل الخاص بوجود كيانات لتنظيم السوق مؤكداً وجود جمعيتين ولجنة للتشييد بجمعية رجال الأعمال إلا انه اضاف اكثر الكيانات الجادة المنظمة هي لجنة التشييد بجمعية رجال الأعمال.

وبالنسبة للتعاملات فى البورصة واسعار الأسهم اوضح ان سعر السهم فى السوق ليس مقياسا لخسارة او مكسب الشركة لأن المضاربة على السهم هى التى تعمل سعر السهم وليس نتيجة أعمال الشركة.

ولحل مشكلة المجتمعات المغلقة ومنها الساحل الشمالي طالب رئيس شركة مينا للاستثمار العقارى بتوسيع مدينة الأسكندرية وبناء مجتمعات جديدة غربا حيث وصل سعر المتر فى سموحة لـ ٩٠٠٠ بعد أن كان ٤٠٠٠ منذ ٤ سنوات.

وفى سؤال حول كيف تسدد البنوك اموالها المستثمرة لدى شركات الاستثمار العقارى إذا لم تسوق وحداتها، اجاب. على نجم إنه لابد من عمل مخصصات وفقا لمقررات بازل لأن اى تمويل يؤثر على سيولة اى بنك عقارى او غير عقارى.. واكد أن الرهن العقارى لن يحل مشكلة الاسكان الفاخر ولكن سيحل مشكلة المتوسط وما دون ذلك.

وفى تعقيب على السلمى على تلك المناقشات قال اختلف مع المهندس فتح الله فوزى فيما يتعلق بمدينة الشيخ زايد ومدينة ٦ اكتوبر فى أن نسبة عالية من هذه المبانى مغلقة على اصحابها. فالواقع انها مغلقة فعليا.. وبالذات الشريط الضخم المبنى على مساحة ٨ كم فضلا على أن مدينة الشيخ زايد نفسها تعانى نفس المشكلة وهى ركود الطلب والعرض يزيد وفيما يتعلق بالساحل الشمالى اكد على اهمية زيادة العمق العمرانى ناحية الغرب وحذر من ان ياتى الإنهيار - فى الاسكان الفاخر - من المشترين أنفسهم وليس من الشركات. لا سيما ان ١٠٪ فقط من الشركات هى شركات جادة. ونبه لخطورة ان نعيش مشكلة توظيف مبانى مثل مشكلة شركات توظيف الأموال ونضطر لتدخل النائب العام.

ويختلف د. على السلمى مع على نجم فى مسألة الوجه المشرق للاستثمار العقارى وانه يؤدى لإزدهار صناعات اخرى منها الأسمنت والدهانات لانه إذا ركد العقار ركدت هذه الصناعات لأن معظم الدراسات كلها مجهزة على أساس نمو كبير فى قطاع التشييد بشكل عام.

وهناك خلل فى قطاعات اخرى يؤثر على هذا القطاع فنجد ان انتاج الأسمنت من المصانع القديمة اقل تكلفة من المصانع الجديدة الأمر الذى يجعل اقتصاديات المشروع غير مدروسة واختتم حديثى بتأييد الطرح الخاص باهمية وجود بنوك عقارية.. تقوم بتمويل الاستثمار العقارى حتى لا نواجه مشكلة قومية.

متابعة: جيهان العطيفى

الموضوع الرئيسي :	السياحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	صليب بطرس
الموضوع الفرعي :	الرهن العقارى	رقم العـــــدد :	٢٧٤١
المصـــــــدر :	العالم اليوم	تاريخ الصـدور :	٢٠٠٠/١/٣٠

يطرح رجال الاقتصاد سؤالاً محيراً لم يصلوا إلى القول الفصل فيه ، وهو: هل زيادة السكان نعمة أم نقمة ؟ ويعقد الإجابة على هذا التساؤل أن السياسات السكانية لا تقوم على الاعتبارات الاقتصادية وحدها

قضية السكان وتطورها على مدى الألفية الثالثة

د. صليب بطرس

الشائع بين الاقتصاديين أن توماس ملتس الاقتصادى البريطانى أول من عالج مشكلة زيادة السكان مضافة إلى زيادة المواد الغذائية بصفة خاصة.. وانتهى إلى نظريته المعروفة باسمه.. وتتلخص في أن عدد السكان يتزايد طبقا لمتوالية هندسية.. اما الإنتاج الزراعى بصفة عامة والمواد الغذائية بخاصة تتزايد على أساس متوالية حسابية.

ويروى التاريخ أن عالما من علماء الاحصاء ويدعى جريجورى كنج نادى قبل ملتس بقرن «1698» أن عدد سكان العالم البالغ 650 مليون نسمة فى ذلك الوقت سوف يتضاعف على مدة ستة قرون.

وفى أيام ملتس عمت موجة التشاؤم وازدادت حدة حتى أن اقتصاديا إيطاليا كتب سنة 1790 ينادى أن أحدا لا يحب أن يرى سكان العالم وقد اختنقوا نتيجة لعدم كفاية هواء للتنفس.. وأنهم حشروا كالسردين فى البراميل!

وفى رأى ملتس تأسيسا على نظريته فإن البشرية تواجه خيارين: أحدهما عدم الاكتراث بنتائج هذه الظاهرة بما ينتهى إليه من قيام الحروب بين الجماعات والتجمعات فى سبيل السيطرة على المواد الغذائية وانتشار الأوبئة والمجاعات.. وكلها عناصر تعيد التوازن بين السكان والمواد الغذائية ليس عن طريق زيادة الثانية بل بفناء الزائد فى عدد السكان.. ويطلق على هذا الخيار العوامل الانجابية.

اما الخيار الأخر فهو ما أطلق عليه ملتس الموانع الوقائية.. وأساس هذا الخيار تأخير سن الزواج مع ضبط النفس.. وكان ملتس ضعيف الإيمان بإقبال الناس على هذا النوع من الموانع ولكن ملتس ضرب المثل بنفسه عندما تأخر زواجه حتى الثامنة والثلاثين ولم ينجب سوى ثلاثة.

واثبتت الايام خطأ ملتس عندما امتدت المدة التي تضاعف فيها السكان فى القرنين التاليين لظهور بحثه إلى أربعين عاما.. وعلى الجانب الأخر ارتفع إنتاج المواد الغذائية نتيجة الثورة الصناعية واتساع رقعة الأرض الصالحة للزراعة نتيجة للبراعة الإنسانية.. وأدى الابتكار وتضافر العلم مع التكنولوجيا فى دفع نتائج الثورة الصناعية قدما إلى الأمام مما ترتب عليه زيادة إنتاج المواد الغذائية بمعدل أعلى مما توقعه ملتس حينما نادى بأن هذه الزيادة تتم على أساس متوالية حسابية.. وفى حياة ملتس ظهرت الدورة الزراعية واستنباط سلالات جديدة.. ومنذ الخمسينات والثورة الخضراءتسهم فى ذلك الميدان بنصيب وافر.

التحول الديموجرافى

ولم يكن فى وسع ملتس التنبؤ بما يطلق عليه فى الوقت الراهن «التحول الديموجرافى» ويعنى بهذه العبارة تحول المجتمعات كلما أصبحت أكثر ثراء.. ويبدأ التحول بنقص معدلات الوفيات الذى يفضى بدوره إلى تأخير الانفجار السكانى.. ويتبع هذه الظاهرة هبوط حاد فى معدلات المواليد خلال فترات يتفاوت مداها حسب ظروف كل منطقة.. ويأخذ هذا الهبوط فى التباطؤ ثم يتوقف.

ويشهد تاريخ البشرية أن الأسر تقبل على أن تنجب عددا من الأطفال أكبر.. يموت منهم الكثير فى طفولتهم.. وإذا ما حدث أن تحسنت الاحوال نتيجة لعدم اندلاع حروب خطيرة أو انحسرت الأوبئة أو المجاعات تعود زيادة المواليد وزيادة سنوات الحياة المرتقبة إلى الظهور فيترتب على ذلك زيادة السكان مرة أخرى.. وفى القرون الثلاثة الأولى من الألفية الثانية تضاعف عدد سكان أوروبامرتين أو ثلاث.. وجاء ذلك فى أعقاب نمو اقتصادى مفاجىء نتيجة زيادة مساحة الأراضى القابلة للزراعة وتضاعف أعداد المدن.

وعلى الجانب الأخر انتشر وباء الطاعون وعم أوروبا سنة 1347.. ومع مطلع القرن الخامس فقدت هذه القارة بسبب الطاعون حوالى ثلث سكانها أى 25 مليون نسمة.

وفيما قبل الثورة الصناعية كان هناك تلازم بين ارتفاع أسعار القمح الذى جاء نتيجة لما أصاب محصوله من موجات النقصان.. وترتب على ذلك أيضا نقصان عدد السكان بسبب زيادة الوفيات وإقبال الأسر على الحد من عدد الأطفال.. حدث هذا فى القرون: السادس والسابع والثامن عشر.. ومع حلول القرن التاسع عشر تقلصت فى أوروبا فقط سنوات المجاعات.. وبقيت تهدد بلاد القارة الأفريقية.

الموضوع الرئيسى :	السياحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	صليب بطرس
الموضوع الفرعى :	الرهن العقارى	رقم العـــــدد :	٢٧٤١
المصــــــدر :	العالم اليوم	تاريخ الصــدور :	٢٠٠٠/١/٣٠

فترة الانتقال

وفى منتصف القرن التاسع عشر بلغت أوروبا بداية مراحل التحول الديموقراطى.. ويرجع الفضل فى ذلك لعدة عوامل لابد من تعدادها: هبوط معدلات الوفيات نتيجة لقلة الحروب والمجاعات والأوبئة.. وعدم كفاية المواد الغذائية على المستويات المحلية والارتفاع بمستوى التنظيم الاقتصادى بخاصة وسائل النقل.

وبالإضافة إلى ذلك يأتى ارتفاع مستوى الصحة العامة والرعاية الطبية والسيطرة على الأمراض المعدية كالكوليرا والجدرى.. ومن شأن هذا كله تأكيدا لما تنبأ به ملتس فيما يختص بمسيرة الزيادة السكانية..وتضاعف عدد سكان أوروبا فى القرنين التاسع عشر والألفية الثانية حتى تجاوز 400 مليون نسمة.

وفى قارة آسيا التى تخلف فيها التحوّل الديموجرافى عن أوروبا زاد عدد السكان حتى بلغ 950 مليون نسمة بزيادة تقل عن 50٪ فى القرن التاسع عشر.

وتضاعف عدد سكان العالم حوالى عشرين مرة خلال الألفية الثانية «1001 ـ 2000» عندما قفز من 310 ملايين فى مطلع تلك الألفية ليصبح فى نهايتها «متجاوزا» أكثر من ستة مليارات.. وطبقا لما يتوقعه الخبراء الديموجرافيون سيرتفع سكان العالم إلى تسعة مليارات نسمة سنة 2050 أى أن هذه الزيادة وحدها تبلغ 50٪ تقريبا فى غضون نصف قرن.

وثمة ظاهرة أخرى مفادها أنه مع ثبات معدلات المواليد فى بعض بلاد أوروبا وانخفاضها فى البلاد الأخرى تغيرت التركيبة السكانية فى أوروبا فزادت فيها أعداد كبار السن ونقصت أعداد الشباب.. وترتب على ذلك أن عدد سكان أوروبا بلغ 730 مليون نسمة على مدى قرن بمعدل لم يتجاوز 80٪.

وعلى الجانب الآخر تضاعف عدد سكان آسيا أربع مرات بحيث بلغ 3.6 مليار.. وتضاعف سكان أمريكا الشمالية بنفس المعدل وأسهمت الهجرة فيه بنصيب وافر.. أما أفريقيا فتضاعف عدد سكانها خمس مرات ونصف المرة فى حين أن سكان أمريكا الجنوبية ارتفعت أعداد سكانها سبع مرات.

وترجع هذه التفاوتات إلى أسباب سبقت الإشارة إليها.. وبدأت منذ الخمسينات معدلات الوفيات فى الهبوط بخاصة فى البلاد الفقيرة وزادت سنوات العمر المتوقعة فى البلاد النامية بصورة قريبة من مثيلاتها فى أوروبا.

نعمة أم نقمة ؟

ويطرح رجال الاقتصاد سؤالا محيرا لم يصلوا إلى القول الفصل فيه وهو: هل زيادة السكان نعمة أم نقمة؟ بمعنى هل هذه الزيادة تؤدى إلى ارتفاع معدلات النمو أم العكس. ؟

ومما يعقد الإجابة أن السياسات السكانية لا تقوم على الاعتبارات الاقتصادية وحدها.. ففى القرن التاسع عشر نقل عن فريدريك الأكبر حاكم ولاية بروسيا إحدى الولايات الألمانية قوله إن ثروة أية دولة تتمثل فى عدد ما لديها من رجال.. وفى الوقت الراهن وبعد انقضاء قرنين جاماوتسى تونج يردد: يجب أن تؤخذ زيادة سكان الصين على أنها عنصر إيجابى من ثروتها.

ويعتقد بعض المحللين الديموجرافيين أن عدد السكان ليس وحده مقياس الثراء فالولايات المتحدة الأمريكية ويشكل عدد سكانها ما لا يزيد على 5٪ «275 مليونا» تسيطر على مقدرات الـ 95٪ الباقية.. ولكن أثار وبعنف ـ بعض الديموجرافيين مؤخرا المشاكل المستعصية الناشئة عن ارتفاع عدد سنوات العمر المتوقعة مثل ارتفاع درجة حرارة الأرض وتلوث البيئة الذى يعم وينتشر فى كل أنحاء العالم.

ولكن تبقى حقيقة مفادها أنه لو افترضنا أن الناس اقتنعوا بما نادى به ملتس منذ ما يزيد على قرنين ولم تنجب كل أسرة ما يزيد على طفلين، فإن زخم الزيادة الكبيرة فى عدد سكان العالم منذ عام 1950 سوف يفضى إلى استمرار زيادة السكان لعقود كثيرة قادمة على مستوى العالم.

الموضوع الرئيسى :	السياحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	المجلة
الموضوع الفرعى :	الرهن العقارى	رقم العـــدد :	١٦٢٩
المصــــدر :	مجلة الاهرام الاقتصادى	تاريخ الصــدور :	٢٠٠٠/٣/٢٧

«الرهن»
هل يفك عقدة سوق العقارات ؟

الموضوع الرئيسي :	السياحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	المجلة
الموضوع الفرعي :	الرهن العقاري	رقم العـــــدد :	١٦٢٩
المصـــــــدر :	مجلة الاهرام الاقتصادى	تاريخ الصــدور :	٢٠٠٠/٣/٢٧

أخذت التناقضات التي شهدها. ومازال السوق العقاري شكل طاقات معطلة واحتياجات فعلية يمكن ان تبعث الحيوية فيه غير أنها لاتجد التمويل المناسب لها وفي ذات الوقت توجد وحدات سكنية تعثر تسويقها. وحول مشاكل السوق العقارى ومايتضمنه هذا السوق من متناقضات مؤثرة عليه سلبيا، ومن اجل الوصول الى انسب التصورات المستقبلية لبعث الحيوية في السوق العقارى ومواجهة معوقاته ومايعانيه من ركود خصصت وزارة الاسكان وبنك الاسكان والتعمير ندوة لمناقشة «السوق العقارى.. الواقع واحتمالات المستقبل».

أوضح طلعت ابو سعدة رئيس مجلس ادارة بنك الاسكان والتعمير انه علي الرغم من نجاح سياسة الدولة فى كسر المضاربة فى السوق العقارى الا أن هذا النجاح واكبه ركود فى السوق العقارى جاء وليدا لتعرض هذا السوق لمنعطفات حادة.

وقال ابو سعدة ان السوق العقارى اصبح حاليا يجمع بين عديد من المتناقضات منها :

- وحدات سكنية تعثر تسويقها لعدم وجود الالية .
- انعدام الثقة فى العلاقة القائمة بين مالكى الوحدات السكنية ومشتريها.

فى تعقيب له قال طلعت ابو سعدة أن الازمة تفجرت نتيجة عدة اسباب منها عدم وجود خدمات فى المدن الجديدة لم تصل للمستوى المطلوب علاوة علي ذلك فانه فى اسكان الطبقة المتوسطة يكون عدد الراغبين اكبر بكثير مما تم بناؤه فأصبحت هناك سلعة موجودة ومشتر عاجز عن الشراء واصبحت المشكلة كيفية حل المعادلة الصعبة ومشكلة السوق العقارى بصفة عامة

واوضح د. حاتم القرنشاوى عميد تجارة الازهر أن القطاع العقارى يعد احد القطاعات ذات الروابط الخلفية مع العديد من الانشطة ويواجه ذلك القطاع مشكلة خصخصة سواء من الافراد منشئي العقارات أو الجهات المتخصصة أو البنوك الاخرى التى تمول انشاء العقار يزيد من هذا وجود فجوة حقيقية بين العرض والطلب تتمثل فى فائض العرض وطلب حقيقى غير مشبع.

فى حين يرى المهندس علي سالم رئيس شركة اسكان تعمير ان المشكلة نشأت نتيجة اتجاه اغلب المشترين للوحدات السكنية خصوصا فوق المتوسط أو الفاخر للشراء بغرض الاستثمار وليس الحاجة مما ادى لزيادة عملية السحب من البنوك ويمثل هؤلاء المستثمرون ٧٠٪ من عملاء شركات الاستثمار بدليل ان المشروعات التى لدى الشركات لايزيد حجم الاشغال فيها علي ٣٠٪ وباقى الوحدات مغلق كمخزن للقيمة.

وعندما حدثت الازمة بدات عملية اعادة البيع وبيعت الوحدة التي يصل ثمنها لـ ١٥٠ الف جنيه منذ عامين بحوالي ٢٠ الف جنيه لان اعادة البيع ادت لانخفاض الاسعار حتى اصبحنا نرى الاسعار تقل بـ ٤٠٪ عن التكلفة الحالية للانشاء وهذه هى الازمة الحقيقية التى تواجهها الشركات العقارية بالاضافة لمشكلة اخرى وهى قانون الايجارات .

الاهم من قانون الرهن العقارى - كما يرى المهندس علي سالم - انه يجب الغاء مادة (٦) من القانون (٩) لسنة ٧٧ لأنه بدون الغائها لن يتم الرهن العقارى حيث تنص انه «يعد فى حكم المستأجر فى تطبيق احكام هذا القانون مالك العقار المنزوعة ملكيته بالنسبة لاشغال العقار» وتحكم المادة بتحويل المالك للعقار المنزوعة ملكيته فى حكم المستئجر.

وتناول المهندس فتح الله فوزى رئيس شركة استثمار

علي نجم:
البنوك العقارية اساس حل مشكلة الإسكان

علاء الأوسية :
الإجراءات غير كافية والحل إصدار السندات

رأفت يوسف:
إلغاء مواد التنفيذ علي العقار المرهون

سيد قمر:
تحديد منتجات السوق العقارى

عقارى اثار تجربة المجتمعات العمرانية الجديدة علي صناعة الاستثمار العقارى ومنها :

- توفير وحدات سكنية باسعار تقل ٥٠٪ عما يماثلها فى القاهرة والجيزة نتيجة توفير الاراضى بسعر ارخص.
- وجود تنافس بين الشركات الجادة لتقديم مواصفات وتسهيلات للعميل ولم تكن موجودة من قبل.

وتناول سلبياتها ومنها :

- تخصيص أراض لـ ٢٠٠ شركة فى مدة قصيرة تقوم جميعها بالاعلان فى نفس الوقت اثرت سلبيا علي العميل.
- مازال ٢٠٪ ـ ٢٥٪ من هذه الشركات هى التى تعمل بجدية وتنفذ مشروعاتها وهى نسبة قليلة قياسا بعمر التجربة (٤ـ٥) سنوات والباقى اكتفى بالاعلان .
- وجود بيانات احصائية غير دقيقة عن قسم العرض والطلب .
- صدور قرارات تحجيم للتمويل من البنوك للمستثمرين المطورين لهذه الصناعة.

ويقترح فتح الله فوزى كحل لتلك المشكلات ان يتم سحب الاراضى من الشركات غير الجادة والتى مضى عليها ٣ـ ٤ سنوات دون أى تنمية حقيقية .

ويقترح ايضا تقنين تخصيص الاراضى للشركات المطورة وسرعة اصدار قانون الرهن وتهيئة البنية التشريعية التى تشجع المستثمرين والشركات

ورغم ان وزارة الاسكان حاولت تغطية جزء من المشكلة باقامة السكن لمحدودى الدخل الذى يمكن من ايجاد المجتمعات العمرانية الا ان المهندس هشام طلعت يرى أن عجز الادوات المالية المتاحة لدى السوق كانت هى المشكلة ويجب التفكير فى ادوات مالية جديدة وبحث امكانية وجود سيولة كافية لدى البنوك وشركات التامين لتوفيرها بل يجب اللجوء لبيوت التمويل العالمية والتى يتحتم أن تتوازى معها مسألة تثبيت العملة الصعبة.

ويؤكد علي نجم رئيس بنك الدلتا الدولي أن الاستثمار العقارى احدي وسائل تحريك الركود ودفع النشاط الاقتصادى بشكل عام حيث يدعم صناعات كثيرة جدا منها الاسمنت وحديد التسليح وكل الانشطة ذات الصلة محققا اسرع دورة اقتصادية.

ويرجع عدم الاقبال علي الركود الي انه مازالت فى مصر الدخول متدنية وبالذات الطبقة المتوسطة ومازالت عناصرة كثيرة تحكم قدرتها علي الشراء والاهتمام يتجه للفئة العليا او الدنيا فى حين نجد الطبقة المتوسطة لا يهتم بها احد وهى فى حاجة ماسة لإسكان فى متناول قدرتها وهناك بعض الحلول يمكن سردها .. فقد ذكر من قبل اننا فى حاجة الي مايقرب من ٢٠ مليار استثمار سنوى حتى يمكن حل مشكلة الاسكان فاذا تم حساب ماهو قائم حاليا نجد أن اجمالى التسهيلات المصرفية اكثر من ٢٠٠ مليار جنيه من ٢١٠ ـ ٢٣٠ اذا احتسبت ٥٪ للاستثمار العقارى ستعطى حوالى ١٠ مليارات جنيه .. ويمكن للبنوك العقارية وشركات التامين والا[illegible] تكمل الـ ١٠ مليارات الاخرى اذا كان هذا هو ر[illegible] المشكلة علما بان المشكلة ليست استثمار الاموال [illegible] شفافية المعلومات.

وطالب بزيادة رؤوس اموال البنكين العقاريين الم[illegible] والعربى وأن تكون الدولة الممول بسعر فائدة مدعم للا[illegible] المتوسط محدود الدخل لأن البنوك التجارية لن تستطيع [illegible] اسعار فائدة متدنية أو منخفضة . ويرى رئيس بنك الد[illegible] مشروع قانون الرهن العقارى فى حاجة لاعادة نظر [illegible] ضوء ماهو قائم فى بعض البلاد .

واكد مهندس شريف لطفى نائب رئيس هيئة المجتم[illegible] العمرانية أن وزارة الاسكان تقوم بتطبيق الضوابط [illegible] الشركات غير الجادة وأن البيانات والاحصاءات [illegible] بالوزارة لمن يطلبها وتوضح ان نسبة الاسكان الفاخر لم [illegible] ٤٠٪ وهناك تسمية لوزير الاسكان بالنسبة لتلك المشرو[illegible] وانها الطعم الذى «يرميه» صاحب المشروع ليجذب الا[illegible] لمشروعه وشركات الاستثمار العقارى تعلم ـ تماما [illegible] الاستثمار فى الاسكان المتوسط هو الربح الحقيقى للش[illegible] وليس الفاخر.

عن الجزء الخاص بالخلل بين العرض والطلب عقب [illegible] ياقوت رئيس شركة بان سبب الركود فى السوق ان المعر[illegible] اكثر من الطلب القائم وارجع نقص الطلب لعدم الاحت[illegible] وعدم القدرة وعدم وجود التسهيلات ومنها الفوائد المدعمة

ويرر الركود فى الاسكان الفاخر وفوق المتوسط بان [illegible] الشركات ومنها الشركة التى يرأسها تعمل داخل القا[illegible] والاسكندرية فقط ومازاد حدة الازمة هو عملية اعادة [illegible] حيث حدث بالفعل اغراق للسوق نتيجة نلك حتى و[illegible] الامر الي أن الشركة التى يترأسها وضعت هامش ربح [illegible] ورغم نلك لاتستطيع البيع ولديها مخزون وحدات قيد [illegible] بالملايين من الجنيهات ووحدات جاهزة بحوالى ٢٥٠ مل[illegible] جنيه

الموضوع الرئيسى : السياحة والاسكان | اسم كاتب المقال : المجلة
الموضوع الفرعى : الرهن العقارى | رقم العدد : ١٦٢٩
المصدر : مجلة الاهرام الاقتصادى | تاريخ الصدور : ٢٠٠٠/٣/٢٧

ويرى فتحى البرادعى رئيس قسم العمارة بهندسة عين شمس أن الازمة بدأت بعدم وجود قاعدة بيانات واضحة من قبل الهيئة اذ لم يكن الفكر نفسه واضحا وأن اصحاب المشروعات هم انفسهم من يطالبون بالاجهزة الرقابية وهو مايؤكد ان السوق غير منضبط .

وطالب سيد قمر رئيس شركة متخصصة فى الاتجار العقارى بوجود تحديد واضح لنوعية المنتجات (سوق أولية - سوق ثانوية) وأن يتجه المطورون للسوق الحر فى حين تهتم الدولة بـ ٣ فئات : سكان المقابر ، العشوائيات ، والمساكن المشتركة .. والا يقتصر الاقراض العقارى على شركات الاقراض العقارى بل تكون هناك شركة للاقراض فى كل محافظة وأن اختلف رأسمالها من محافظة لأخرى وتجمعها شركة واحدة(هيئة) وبحيث تكون العلاقة ثنائية بين المواطن وشركة الاقراض اما ثلاثة اطراف فستنتج عنها مشاكل لاحصر لها.

ويعتقد اسامة البدرى رئيس جمعية رجال الاعمال بالشروق أن ركود السوق العقارى مشكلة مرتبطة بالركود الاقتصادى العام فى الدولة واحدى المشاكل البارزة انه لايوجد فريق عمل فى قطاع الاستثمار العقارى فرغم ان وزارة الاسكان تؤدى خدمات كثيرة لكن ينقصها التكامل مع وزارات الصحة والمواصلات والوزارات الاخرى ذات الصلة ويمكن كحل للازمة ان تقوم الوزارة بسحب الشركات غير الجادة .

واكد هذا بشكل اخر محمد العربي وكيل أول وزارة الاسكان بقيام هيئة المجتمعات العمرانية بسحب الشركات غير الجادة اما بالنسبة لغير الجادين ولايستطيعون تمويل المشروع وبنوا جزءا منه ، فى هذه الحالة تعطيهم الهيئة جدولة لعام أو اثنين أو ثلاثة .

أما الشركات التى تقوم بعمل اعلانات وهمية فى الصحف فيمكن التصدى لها من خلال رابطة المستثمرين العقاريين حيث يمكن ان تنشئ مايسمى بجمعية حماية المستهلك .

الحل من وجهة نظر علاء الاوسية رئيس البنك العقارى المصرى العربى فى تمويل مناسب لأن الاحتياجات للسكن موجودة علي أن يكون حل المشكلة من خلال نظام متكامل وليس جزئيا وطالما هناك سوق عقارات فلابد ان تكون التشريعات والاعفاءات والنواحى الاقتصادية متكاملة توضع فى اطار واحد .

وتتركز مشاكل البنوك العقارية بمصر فى :

● ضعف رؤوس الأموال نسبة الي ما تؤديه .
● مازالت نسبة السندات لاتتعدى ٤٪ من حجم تداول الاوراق المالية رغم انها التمويل المناسب للبنوك العقارية وتصل فى الدولة المتقدمة لـ ٤٠٪ ، ٦٠٪.
● الاجراءات التى تتخذ لاصدار السندات غير كافية فلماذا لاتدرس وتعرض على البنك المركزى ثم جمعية عامة ثم تذهب للبورصة ثم تطرح للاكتتاب فى عدة ايام بدلا من أن تصل لشهور فى ظل ازمات السيولة ولان اجراءات البنوك العقارية ايسر فى قدرتها على اصدار السندات .

وعن الادوات بالنسبة لقانون الرهن فيوضحها علاء الاوسية من خلال انشاء الشركات وانشاء كيانات ضخمة للرهونات وشركات التامين مع مراعاة ان التكلفة المنخفضة تخلق الطلب الحقيقى بالاضافة لتطوير الفكر الاعلانى وانشاء شركات متخصصة فى التسويق خاصة بالنسبة للاسكان الفاخر الربحية العالية للاستثمار العقارى وكذلك السياحى.

ويطرح عادل عبدالباقى رئيس شركة عقارية عددا من الاقتراحات كحل لمشكلة الاسكان اهمها:

● حل مشكلة ارتفاع ثمن الاراضى فى المدن الجديدة .
● تخصيص الاراضى للشركات الجادة بالمجان أو بسعر رمزى يتفق عليه مقدما وبمواصفات محددة.
● مساهمة شركات التامين ووزارة الاوقاف فلا تركز الوزارة على التمليك فقط وتتجه شركات التامين مرة أخرى لهذا الاستثمار .
● أن يكون هناك دور للدولة والمحليات فى اقامة اسكان محدود التكاليف.
● استمرار الدعم سواء لتمويل التعاونيات أو تخصيص اعتمادات معينة.

وحول الاطار القانونى للاقراض والرهن العقارى قدم المستشار رافت يوسف نائب رئيس مجلس الدولة ورئيس قسم التشريع ورقة تشمل بعض الافكار الاساسية التى يجب ان يتضمنها المشروع حتى يحقق الغاية من صدوره واهمها:

اولا : يجب ان يتضمن مشروع القانون المعروض الغاء المادة السادسة من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ .

ثانيا : يجب الغاء ٥٧ مادة من قانون المرافعات المدنية والتجارية خاصة بالتنفيذ علي العقار المرهون وبيعه بدءا من مادة (٤٠١) الى مادة (٤٥٧) حيث اصبحت لاتساير الظروف الاقتصادية الراهنة وينتج عن تطبيقها منازعات كثيرة اثناء التنفيذ.

ثالثا : يجب ان يتضمن المشروع حق البنك المقرض فى اللجوء للقضاء المستعجل لطرد المشترى المقترض فى حالة عدم وفائه بالقرض او اى قسط منه عند حلول اجله كما يجب ان يتضمن المشروع انه فى حالة تعثر المشترى المقترض فى السداد فان البنك يسدد العين منه مع رد ماسبق أن دفعه المشترى المقترض من اقساط مخصوما منها مبلغ يمثل قيمة استئجاره للوحدة السكنية خلال فترة اقامته بها.

رابعا : لابد ان تنظم عملية قبول الودائع حتى لايحدث ماحدث من شركات توظيف الاموال وبحيث لايقل راسمال شركة الاقراض العقارى المصدر عن ٢٠ مليون جنيه وأن تكون مدفوعة بالكامل .

خامسا : ينبغى اعادة النظر فى المادة ٤٥ من قانون البنوك رقم ١٦٣ لسنة ١٩٥٧ المعدل بالقانون رقم ٩٧ لسنة ١٩٩٦ حتى تسهم البنوك فى تنشيط السوق العقارى بما يستلزمه من قروض أو رهون .

سادسا : حفاظا على اموال الجهة المقرضة يتعين اشتراط تضامن المقترض مع من سيحل محله فى الوفاء بالالتزامات التى يرتبها عقد القرض ولذلك يكون التضامن وجوبيا وليس جوازيا حسبما نص عليه المشروع.

سابعا : لم يحدد المشروع (م٩) كيفية قيد الرهن لذلك يرى [illegible]تشار رأفت يوسف اضافة مادة جديدة نصها كالاتى :
[illegible]ظر علي مكاتب الشهر العقارى اجراء شهر أى [illegible]ات أيا كان نوعها علي العقار محل قيد الرهن ويقع [illegible]ى تصرف مخالف لذلك

ثامنا : تضمنت المادة ٤١ من المشروع تحديد سعر الفائدة السنوي الساري للاقراض وقت تقديم الطلب والاسلم أن يترك تحديد سعر الفائدة الي لحظة ابرام عقد القرض

تاسعا : يجب أن يتضمن المشروع قواعد ومعايير محددة لكيفية تقدير ثمن العقار المراد رهنه حتى يكون هذا التقدير عادلا ويتم تحديد قيمة القرض على اساسه [illegible]

الموضوع الرئيسي : السياحة والاسكان — اسم كاتب المقال : خالد حسن
الموضوع الفرعي : الرهن العقاري — رقم العـــــدد : ٢٧٩١
المصـــــدر : العالم اليوم — تاريخ الصـــدور : ٢٠٠٠/٤/٢

بعد انحسار الطلب بشكل ملحوظ

«تخمة» سكنية فى سوق العقارات

14 مليار جنيه تكلفة المرافق والبنية الأساسية كالمشروعات العقارية

تحقيق- خالد حسن

ووفقا لاحصائيات هيئة المجتمعات العمرانية المنشورة تبلغ اجمالى تكلفة اعمال البنية الاساسية بالمدن الجديدة حتى عام 2002 أكثر من 14 مليار جنيه بالاضافة إلى نحو 12 مليار جنيه تكلفة المشروعات السكنية المختلفة المقامة فى مدن 6 أكتوبر والتجمع الخامس والشروق والعبور.

يؤكد خبراء العاملين فى مجال الاسكان ان تلك المدن السكنية الجديدة سيكون لها تاثير ايجابى قوى على حل جزء كبير من ازمة الاسكان المتفاقمة بمصر خاصة فى المدن المزدحمة إذ تعمل تلك المدن السكانية على تلبية احتياجات جميع انواع الطلب على الاسكان بمصر والذى يمكن تقسيمه إلى ثلاث شرائح الاولى نسبتها 10٪ للاسكان الفاخر والثانية 30٪ للاسكان فوق المتوسط وأخيراً نحو 60٪ للاسكان منخفض التكلفة «الاقتصادى».

وعلى حين تقوم أكثر من 80 شركة قطاع خاص بتلبية احتياجات الشريحتين الاولى والثانية تتولى الحكومة تلبية احتياجات الشريحة الثالثة سواء من خلال مشروع المستقبل لاسكان محدودى الدخل والذى تراعاه السيدة سوزان مبارك ويساهم فيه عدد كبير من رجال الاعمال والمستثمرين المصريين لبناء نحو 60 الف وحدة سكنية «بتكلفة اجمالية 2 مليار جنيه خلال السنوات الست القادمة» أو من خلال مشروعات وزارة الاسكان مباشرة.

وبجانب مراعاة المدن السكنية الجديدة لجميع مستويات الطلب على الاسكان لمصر تتميز بكونها استثمارا مستقبليا جيدا سواء لكل من المشترى للوحدات السكنية أو المستثمرين إذ مع تنامى عدد السكان يتزايد الطلب على الاسكان بمختلف شرائحه وهو ما يمكن ان يؤدى لحدوث انفجار سكنى رهيب على جميع المستويات للدخل إذا لم تكن هناك وسيلة لتلبية هذا الطلب الكبير وهنا يبرز دور المدن السكنية الجديدة فى احداث نوع من الانفراجة النوعية لازمة الاسكان بمصر واستقطاب جزء كبير من الطلب على الاسكان بها الأمر الذى كان له تأثيره الكبير ايضا على تخفيف الضغط الكلى على المدن المزدحمة بالسكان خاصة القاهرة والجيزة.

كذلك ووفقا للقواعد التى وضعتها هيئة المجتمعات العمرانية بوزارة الاسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية سيتم سحب الأراضى المخصصة للشركات التى لم تبدأ حتى الآن فى تنفيذ مشروعاتها السكنية «حبر على ورق» علاوة على أن آليات السوق ستخرج هذه الشركات من السوق العقارى وهو ما سيسمح بالتأكيد بتحديد حجم المعروض الفعلى من المشروعات السكنية فى المدن الجديدة.

ونظرا لاهمية بيزنس استثمارات العقارات كقطرة لمختلف قطاعات الاقتصاد المصرى وايجاد مزيد من فرص العمل علاوة على دور المدن الجديدة فى الحد من تفاقم ازمة الاسكان كانت لنا هذه المجموعة من اللقاءات مع بعض المستثمرين

الموضوع الرئيسي :	السياحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	خالد حسن.
الموضوع الفرعي :	الرهن العقاري	رقم العـــــدد :	٢٧٩١
المصـــــدر :	العالم اليوم	تاريخ الصـــدور :	٢٠٠٠/٤/٢

والخبراء في هذا المجال للتعرف على أهم الشروط الواجب مراعاتها في اقامة المدن السكنية الجديدة وجعلها لاستقطاب السكان وملاءمة اسعار الوحدات السكنية وكيف يمكن للمستهلك الحكم بين الغث والثمين في هذا المجال ودور الأجهزة الرقابية في التأكد من التزام الشركات المنفذة بالمواصفات الفنية المطلوبة.

خلخلة التركيز السكني

في البداية يؤكد المهندس الاستشاري عادل مختار رئيس مجلس إدارة مكتب مختار للاستشارات الهندسية والمعمارية ان اهم مزايا المدن السكنية التي يتم تنفيذها في الوقت الحالي في شرق القاهرة «الشروق والعبور» بالاضافة لمدينة 6 أكتوبر انها تقع على اطراف العاصمة وقريبة منها فهي تساعد في خلخلة التركز السكني في العاصمة وتلبية جزء لا يستهان به من الطلب على الاسكان بمصر علاوة على كونها تتيح امكانيات عالية للسكن المريح بعيداً عن الزحام والتلوث البيئي في المدن هذا بجانب انخفاض أسعار الوحدات السكنية في تلك المدن الجديدة بالمقارنة بغيرها من الوحدات في بعض الاحياء بالقاهرة والجيزة.

وقال إن مستقبل الاسكان سيكون في المدن الجديدة إذا امتلأت اغلب العواصم بالسكان ولم تعد هناك اراض سكنية جديدة يمكن اضافتها وهو عكس ما نجده في المدن الجديدة من توافر مساحات كبيرة لاقامة مشروعات سكنية قادرة على استيعاب الطلب المتزايد على الاسكان خاصة في ظل حرص اغلب الشركات الجادة والعاملة في مجال العقارات بالمدن الجديدة على توافر جميع الخدمات ووسائل الترفيه اللازمة لجعل تلك المدن اماكن جاذبة للسكان وليست مجرد ابنية خرسانية خالية من السكان.

ومن جانبه أشار المهندس طلعت مصطفى وكيل لجنة الاسكان بمجلس الشعب ورئيس مجموعة طلعت مصطفى للاستثمار والتي تقوم بتنفيذ عدد من المشروعات السكنية ومنها مدينة الرحاب «وبدأت بالفعل في تسليم عدد من الوحدات السكنية» ان المدن الجديدة توجد الآن نمطا جديدا للحياة السكنية بمصر يتواكب مع التطورات الحالية في المجتمع بصفة عامة حيث ان اختيار اماكن اقامة مثل تلك المدن الجديدة يخضع للعديد من الدراسات للتأكد من صلاحيتها للسكن علاوة على ترابطها مع العاصمة إذ تقع على اطرافها الامر الذي يشجع على اختيارها كمناطق سكنية.

ويتفق في ان التجمعات السكنية بالمدن الجديدة سيكون لها تأثيرها الايجابي على تلبية جزء كبير من السكن بمصر سواء في صورة وحدات سكنية «فيلات - شقق» أو أراض فضاء لمن يرغب في البناء.

وحول اهم المتطلبات الواجب مراعاتها في اقامة المدن الجديدة قال المهندس طلعت مصطفى ان توافر البنية الاساسية من مياه وكهرباء وصرف صحي تعد من المرافق الاساسية اللازمة للمدن الجديدة وهو ما تقوم الدولة بتنفيذه اما بالنسبة لدور الشركات التي تقيم بعض المشروعات السكنية في المدن الجديدة فعليها توفير جميع الخدمات الاساسية للسكان من اماكن للتسوق «مراكز تجارية» والدراسة والعلاج «مدارس لمختلف مستويات التعليم» علاوة على اماكن للترفيه «سينما - نوادي» وكلها عوامل جذب مهمة تتيح للمشترين فرصة كبيرة للاختيار بين الوحدات السكنية بتلك التجمعات الجديدة والسكن في العاصمة المزدحمة.

وبالنسبة لارتفاع اسعار الوحدات السكنية بالتجمعات الجديدة اوضح وكيل لجنة الاسكان بمجلس الشعب انه بالعكس كان لتلك المدن الجديدة تأثير ايجابي على انخفاض اسعار الوحدات السكنية في الاماكن المكتظة بالسكان والتي لا يتوافر بها غير وحدات سكنية محدودة علاوة على وجود انظمة متعددة لتسديد ثمن الوحدات السكنية بالتقسيط وفقاً لامكانيات كل مشتري إذ يتوقف ذلك على حجم رأس المال الموجود وقدرات الشركة وهو ما نجحت في تقديمه مجموعة طلعت مصطفى من خلال عرض انظمة متنوعة لتملك الوحدات السكنية بدون فائدة على فترة 7 سنوات وذلك بعد زيادة رأسمال الشركة إلى نحو 150 مليون جنيه مشيراً إلى ان قانون الرهن العقاري «الذي يناقش حالياً بمجلس الشعب» سيساعد الافراد التي تمتلك جزءا من تكلفة التمويل لشراء الوحدات السكنية.

ويتفق المهندس فتح الله فوزي رئيس مجلس إدارة مينا للاستثمار العقاري والسياحي على اهمية المدن السكنية الجديدة في الحد من ارتفاع اسعار الوحدات السكنية خاصة في الاماكن الجديدة مشيراً إلى ان اسعار المتر في اغلب تلك المدن يتراوح ما بين 1200 ـ 1300 جنيه وهو ما يقل بنسبة تفوق 100٪ عن اسعار الوحدات السكنية في الأماكن السكنية بالمهندسين ومصر الجديدة ومدينة نصر وهي الاماكن السكنية المقاربة للتجمعات السكنية الجديدة.

اوضح ان هناك نوعين من الاسكان بالتجمعات السكنية في المدن الجديدة الاول هو الاسكان منخفض التكلفة وهو ما تقوم به الحكومة على صورة وحدات سكنية أو اراضي فضاء تباع للراغبين في بنائها باسعار مخفضة «كاملة المرافق» حيث يمثل هذا النوع من الاسكان نحو 60٪ من اجمالي الطلب على السكن بمصر والنوع الثاني هو الاسكان المتوسط والفاخر واللذان يمثلان نسبة 40٪ من اجمالي الطلب على الاسكان منها 30٪ للسكن المتوسط و10٪ للسكن الفاخر وهو ما تحاول شركات القطاع الخاص العاملة في هذا المجال تلبيته.

حبر على ورق

وأكد المهندس فتح الله ان حجم المعروض من الوحدات السكنية في تلك التجمعات السكنية بالمدن الجديدة ليس بالضخامة التي يتصورها البعض إذ أن هناك عددا محدودا جداً من الشركات الجادة هي التي قامت بتنفيذ مشروعاتها السكنية إلا ان الغالبية العظمى من الشركات الاخرى تعتمد فقط على الترويج لمشروعاتها من خلال الاعلانات «حبر على ورق» ولم تقم بتنفيذ أي شئ الأمر الذي يعطي انطباعا خاطئا لدى المستهلك بتزايد المعروض من الوحدات السكنية ويجعله يؤجل قرار الشراء فيما بعد.

واضاف انه خلال السنوات القادمة ووفقاً لآليات السوق ستخرج تلك الشركات غير الجادة من السوق العقاري موضحاً ان سحب الأراضي المخصصة لهذه الشركات ليس هو الحل وانما ان تترك هذه الشركات لقوى السوق والتي ستكشفها

الموضوع الرئيسى :	السياحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	خالد حسن
الموضوع الفرعى :	الرهن العقارى	رقم العـــــدد :	٢٧٩١
المصـــــدر :	العالم اليوم	تاريخ الصـدور :	٢٠٠٠/٤/٢

وتفقدها مصداقيتها أمام المستهلك.

وعن نوعيات المدن الجديدة قال معتز رسلان رئيس مجلس إدارة «مجموعة رسلان» المنفذة لعدد من المشروعات السكنية بمدينة القطامية ان هناك نوعين الأول نوع قريب من العاصمة ويقع على اطرافها وهذا النوع من التجمعات السكنية سرعان ما يكون مناطق جذب سكانية كبيرة لعدد كبير من طالبى الاسكان مثل الرحاب ودريم لاند والاشجار اما النوع الثانى من التجمعات السكنية وهو البعيد عن العاصمة وخارج التكتل السكنى مثل مدينة العاشر من رمضان والسادات وهى تحتاج بالفعل لعدد من المطالب اهمها توافر وسائل مناسبة للمواصلات علاوة على البنية الاساسية والخدمات بجميع صورها بجانب توفير فرصة عمل مناسبة لمن يرغب فى السكن بتلك المدن.

وحول جدوى الاستثمارات العقارية بتلك التجمعات السكنية بالمدن الجديدة أكد رسلان ان طبيعة رأس المال جبان ومن ثم إذا كان هناك احتمالات بخسارة هذه المشروعات لن يقدم اصحابها عليها كما ان البنوك لن تستطيع تقديم التمويل اللازم لتلك المشروعات ولذلك فإن الاستثمار العقارى وبناء وحدات سكنية وفيللات تتناسب مع جميع مستويات الطلب على الاسكان فى مصر بالمدن الجديدة سيكون هو استثمار المستقبل إذ لم تعد ظاهرة شراء الاراضى «تصقيعها» لمدة زمنية فرصة استثمارية جيدة كما كانت من قبل فى ظل تزايد المعروض من الاراضى بمختلف المدن الجديدة وضرورة البناء خلال فترة 3 سنوات من تاريخ تخصيص الأرض للمشترى.

واضاف ان اغلب المشترين الآن يفضلون شراء وحدات سكنية قائمة «فيللات - شقق» خاصة فى التجمعات السكنية الجديدة كاحدى صور الاستثمار نظراً للتسهيلات التى تقدمها الشركات العقارية للمشترين من انظمة تقسيط مختلفة ومساحات سكنية متنوعة واوضح رسلان ان تذبذب وعدم استقرار اسعار الاراضى فى الوقت الحالى غير مشجع لراغبى الاستثمار فى الاراضى إلا أن تلك المرحلة مؤقتة وستنتهى خلال السنوات الخمس القادمة. ومن جانبه أشار المهندس أحمد عبدالرحمن رئيس مجلس إدارة شركة الأهلية لمستلزمات الفنادق ان المدن الجديدة اصبحت ضرورة ملحة فى ظل تزايد السكان ومواجهة تزايد الطلب على السكن بصفة مستمرة إذ تعد احدى اهم صور التفريغ السكانى من العواصم سواء أكانت هذه المدن للسكن فقط كتجمع القطامية والشروق والعبور أو مدن صناعية كالعاشر و6 أكتوبر أو زراعية مثل المدن الجارى انشاؤها حالياً بمشروع جنوب الوادى «توشكى» ولاشك انها تعتبر كلها حركة لتنوير فكرى وإعادة رسم التركز السكانى بمصر.

واضاف ان مدى نجاح تلك المدن فى أداء مهمتها تتوقف على مدى تلبيتها لجميع احتياجات السوق المحلى وتوافر عدة عناصر لاقناع المستهلك بترك العاصمة بما تتضمنه من مشاكل وللجوء للسكن الهادى بتلك التجمعات السكنية وذلك من خلال اعداد الدراسات الجيولوجية اللازمة للتأكد من ملائمة ظروف المناخ بالاضافة لدراسات الانثربيولوجى لتحقيق نوع من التجانس بين قاطنى تلك التجمعات السكنية الجديدة.

15 مدينة جديدة

وطالب المهندس عبدالرحمن بعدم البدء فى اقامة أى تجمعات جديدة إلا بعد الانتهاء من توصيل جميع المرافق والخدمات لما يوجد لدينا الآن من مدن جديدة تجاوز عددها نحو 15 مدينة حتى يمكن اكتساب مصداقية لدى المستهلك ولا تتحول اغلب تلك المدن إلى اشباح خالية من الحياة والسكان وتؤدى لضياع استثمارات بمئات الملايين من الجنيهات. وأكد نادر شريف رئيس جمعية رجال الأعمال بين مصر والكونغو ان المدن الجديدة التى اقيمت مؤخراً على أطراف محافظتى القاهرة والجيزة لعبت دوراً مهماً فى التخفيف من حدة الضغط على مختلف انواع السكن بتلك المحافظات نتيجة توافر عدد مناسب من الوحدات السكنية علاوة على بعدها عن وسائل التلوث والزحام فى المدن خاصة مع بداية دخول الخدمات الترفيهية والنوادى واقامة المستشفيات بها وهى بلاشك وسائل جذب مهمة للسكان.

وعن مخاطبة المشروعات السكنية لفئات محددة الدخل أوضح ان ذلك التصور غير صحيح حيث ان هناك تنوعا فى المعروض من الوحدات السكنية باسعار واقساط مناسبة لجميع المستويات المتوسطة الدخل وهو الدور الذى تقوم به شركات القطاع الخاص بوصفها شركات تبحث عن الربح بالاضافة للترويج لمشروعاتها علاوة على ان هناك بعض الشركات التى استطاعت وضع نظام للتسديد بالاقساط يبدأ من 360 جنيها شهرياً اما بالنسبة للطلب على الاسكان منخفض التكلفة فهو الدور الاساسى للحكومة وعلى رأسها مشروع السيدة سوزان مبارك لاسكان محدودى الدخل والذى سيوفر نحو 70 ألف وحدة سكنية على مدى السنوات الستة القادمة.

وتوقع نادر ان تتحول تلك التجمعات الجديدة إلى مناطق جذب ليس للمستهلك المحلى فقط ولنما المستهلك العربى والأجنبى الذى يبحث عن السكن المتميز.

الموضوع الرئيسى :	السياحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	عواطف سالم
الموضوع الفرعى :	الرهن العقارى	رقم العـــدد :	٢٨٠٤
المصـــدر :	العالم اليوم	تاريخ الصـدور :	٢٠٠٠/٤/١٧

الحوار مازال مستمرا للإجابة عن هذا السؤال

الرهن العقارى..

هل يحل أزمة الإسكان؟

■ عواطف سالم ■

خرج مشروع قانون الإقراض العقارى إلى النور فى إطار محاولة متكاملة لمواجهة أزمة الإسكان التى استفحلت في السوق المصرى بين عدد كبير من الوحدات السكنية المعروضة للبيع وعدد كبير من راغبى الشراء لا يقدرون على شرائها!

السؤال هنا: هل يستطيع المشروع الجديد أن يحل أزمة الإسكان بصورته الراهنة؟ وهل يعالج الاختلالات الموجودة فى عناصر الأزمة أم أنه فقط مجرد قانون لتنظيم الإقراض العقارى؟

تحاول الإجابة عن هذه التساؤلات فى هذا التحقيق..

علا بسيونى: المشروع يبيح أشياء تحظرها قوانين أخري

عمر غريب: يتسبب فى أزمة كبيرة لمستثمري العقارات

الموضوع الرئيسي :	السياحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	عواطف سالم
الموضوع الفرعي :	الرهن العقارى	رقم العـــدد :	٢٨٠٤
المصـــــدر :	العالم اليوم	تاريخ الصـدور :	٢٠٠٠/٤/١٧

يؤكد خبراء وزارةالاقتصاد أن إعداد المشروع المبدئى لقانون الإقراض العقارى بشأن تنظيم عمليات الإقراض المضمون بالرهن العقارى قد أخذ بأحدث النظم المعمول بها فى العالم والتى يتم من خلالها فى المقام الأول تمويل تملك الأفراد للمساكن بما يسهم فى حل مشكلة الإسكان وخاصة للشباب غير القادر على الشراء. ويضمن فى الوقت نفسه الوفاء بحقوق المؤسسات المقرضة التى تقوم بتمويل هذا المشروع الذى يكفل توفير سيولة نقدية قادرة على تنشيط مجالات اقتصادية أخرى توفر فرص عمل جديدة. وقد تم إعداد هذا المشروع من قبل مجموعة متميزة من خبراء القانون والاقتصاد وتمت مراجعته بواسطة خبراء بوزارة العدل.

إجراءات مطلوبة

يؤكد المهندس طلعت أبوسعدة رئيس بنك التعمير والإسكان أن قانون الرهن العقارى يساهم بشكل فعال فى حل مشكلة الإسكان للطبقة المتوسطة والأقل من المتوسطة وما فوقها، كما يساعد الفئات غير القادرة على سداد الأقساط فى فترة زمنية محددة بالإضافة إلى ضمانات البنوك، ويساعد كذلك فى حل أزمة تسويق الوحدات السكنية.

ويقول إنه من الضرورى ليكون القانون فعالا بشكل كبير اتخاذ بعض الإجراءات المساعدة حتى يمكن تطبيقه بدون صعوبات، ويتضمن ذلك مراجعة قوانين المرافعات وهناك بعض مواده التي لا تسرى على الرهن العقارى، وتؤثر عليه تأثيرا سلبيا.. وكذلك القانون المدنى الذى يحول المالك إلي مستأجر فى حالة عدم دفع أقساط الوحدة السكنية، وبالتالى سوف يؤدى إلى خسائر للبنوك. وهذا النص يتعارض مع النص في قانون الرهن العقارى، ولابد أن يكون الضمان هى الوحدة السكنية نفسها، فإذا تعثر المشترى عن السداد تعود الوحدة السكنية للبنك ويتصرف فيها بيعا ضمانا لحقوقه.

كما يجب ان تساهم البنوك الأربعة الكبار للقطاع العام والتى يصل رأسمالها إلى أكثر من 120 مليار جنيه فى وضع نسبة للرهن العقارى مما يساعد على حل أزمة محدودى الدخل، وذلك بضمان الوحدة السكنية ضمانا لحقوق البنوك، ويشير فى هذا الإطار إلى المطالبة بخفض أرصدة البنوك لدى البنك المركزى لضمان حقوق المودعين ولعلاج أية أزمات طارئة قد تحدث لأى بنك، وذلك بأن تنخفض النسبة من 15٪ إلى 10٪ من رأسمال البنك، وأن توجه 5٪ إلي الرهن العقارى والعائد يمكن من دعم سعر الفائدة على الوحدات السكنية وهى تخدم محدودى الدخل.

ويؤكد المهندس طلعت أبوسعدة أنه كبنك متخصص عند فتح قرض لابد أن تكون الوحدة ضمانا للبنك بجانب ضمانات أخرى، وذلك لأن من يعملون بالقطاع الخاص من الصعب إثبات دخلهم وبالتالى فالوحدة هى الضمان، وإذا لم يسددوا الأقساط يأخذ البنك حقه، وإذا لم يطبق ذلك فى قانون الرهن العقارى سوف تحجم البنوك عن الرهن العقارى لأن ذلك سوف يجعلها تخسر ولابد كذلك من تغيير مواد القانون المدنى المنظم لهذه المعضلة.

ومن المشكلات التى قد تطرأ عند تطبيق القانون يقول عن عملية تقييم الوحدات السكنية إنه لو تم ذلك بأكثر من قيمتها سوف تؤدى إلى امتناع المشترى عن السداد، وبالتالى خسارة للبنك الذى دفع للبائع، لذلك لابد من وجود ضوابط للجهات المقيمة للوحدات وكذلك التأكد من سلامة المبنى وسلامة الترخيص وغير ذلك حتى نتجنب حدوث مشكلات ضخمة. مشيرا إلى ان عدم تطبيق القانون سوف يعود بأزمة الإسكان للظهور من جديد.

الموضوع الرئيسي :	السياحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	عواطف سالم
الموضوع الفرعي :	الرهن العقارى	رقم العـــدد :	٢٨٠٤
المصـــدر :	العالم اليوم	تاريخ الصـدور :	٢٠٠٠/٤/١٧

حالة ركود

ويقول الخبير الاقتصادى شريف دلاور: إن هذا القانون لن يحل المشكلة، فالمشكلة ليست فى سوق العقارات، ولكن فى ركود السوق ككل، فالصناعة المصرية بها ركود وغير قادرة على التصدير، وكل ذلك يصب فى قطاع العقارات، أما هذا القطاع فإنه يستوعب الكثير من العمالة ويساعد كل القطاعات الأخرى، مشيرا إلي أن الواقع الذى نعيشه الآن هو ركود تام منذ عامين داخل السوق ويقول إن تحريك سوق العقارات من خلال القانون مسألة صعبة للغاية، فالقانون به حلقة واحدة فى منظومة واحدة للرهن العقارى.

ويشير إلي أن ذلك يمكن التعرف عليه من خلال مجموعة عوامل منها أن البنوك سيكون لها دور محدود فى ظل القانون الجديد لأنها لا يمكن أن تمول الشقق على مدى طويل الأجل، كما أن شركات الإقراض العقارى التى لن يقل رأسمالها عن 30 مليون جنيه وستقوم بالتمويل بطرح سندات طويلة الأجل لابد أن تكون لديها الجدية. وكذلك لابد من وجود أجهزة رقابية وحرفية لديها خبرة بعيدا عن سلطوية الدولة.

كما أننا فى حاجة ماسة إلي مؤسسات وسيطة وهى شركات تقيم العقارات وهى تنشأ من بنوك، الإسكان، وشركات الاستثمار العقارى ويشترط أن يكون لديها (حيدة) لأنها ستقوم بالتقييم ويجب أن تتمتع بالشفافية ولابد وأن يكون للمستهلك دور فيها، عند حدوث تقييم خاطئ لهذه الشركات وهو أمر وارد جدا. لذلك فإن منظومة الرهن العقارى سوف تاخذ وقتا طويلا.

وتوجد ثلاثة احتمالات بقطاع التامين تتطلب تفسيرا من القانون حتى بعد تعديله خاصة بالمشترى وهى:

1 ـ عدم تسديد الاقساط الخاصة بالرهن العقارى للوفاة.. ما التصرف مع أسرته وما أنواع التامين المطلوبة على الحياة؟

2 ـ رجل يعتمد على دخله وحدثت له بطالة وتقاعد عن العمل ما أنواع التامين فى هذه الحالة؟ وليست لدينا تامينات على البطالة.

3 ـ أن يكون المشترى نصابا ولم يسدد الاقساط.

ويعد دور التامين مهما للغاية وذلك لتقليل المخاطر عن البنوك وشركات الإقراض العقارى، والتى لابد وأن يكون لها ربحية وكذلك دخول التامين ضمن منظومة التمويل للرهن العقارى.

ويؤكد أننا في حاجة لتطوير التامين وذلك بأدوات تامينية جديدة خاصة أن أضعف حلقة فى الرهن العقارى هو التامين.

قوانين معوقة!

ويقول المهندس علاء بسيونى رئيس لجنة الإسكان وعضو مجلس إدارة جمعية رجال الأعمال بالإسكندرية بأن هناك مشكلات سوف توجد عند تطبيق القانون الخاص بالرهن العقارى وذلك لأن هناك مواد قانونية كثيرة تتعارض وتقف حائلا أمام تنفيذ هذا القانون ويسوق لنا أمثلة من ذلك:

ـ عند تطبيق قانون الرهن العقارى وتعاقد مشتر على شقة ثم امتنع عن سداد الأقساط. فى القانون المعمول به الآن يتحول المشترى من مالك إلي مستاجر وإذا بلغ ثمن الشقة 100 الف جنيه فسوف تحسب قيمة إيجارية منذ اليوم الذى سكن فيه وتخصم من الأقساط التى دفعها، وبالتالى سوف يبقى طوال العمر يسكن فى الشقة ولن يستطيع أحد إخراجه منها. وهى من أكثر مواد القانون إعاقة على مستوى الدولة وهى المادة 6 من القانون 136 لسنة 1981 بشأن تنظيم العلاقة بين المالك والمستاجر ولن يستطيع البنك الانتفاع بها ولذلك يجب إلغاء هذه المادة.

القانون الذى يحكم نشاط البنوك لا يسمح لشركات التمويل بتلقى ودائع. فقانون الدولة يرفض أن تتلقى أية جهة نقودا إلا البنوك، وفى نفس الوقت يقول القانون إن هناك شركات تتلقى أموالا حتى تستطيع تمويل الرهن العقارى والقانون يمنع تلقي أموال. لذا فلن يسمح للشركات التى تشكل الآن بممارسة عملها.

ويؤكد أنه يجب تنقية القوانين لأننا نصدر قانونا وهناك قانون آخر يمنع نفس الشيء!! فهناك 58 مادة في قانون المرافعات المدنية لا تتطابق مع ما نريد عمله، وهى المواد من 401: 458 من قانون المرافعات يجب إعادة النظر فيها واستثناء قانون الرهن العقارى. كما يجب أن تلغى 58 مادة أو يتم استثناء قانون الرهن العقارى.

كما يجب استثناء البنوك العقارية من إصدار السندات بدون ضمان وذلك لأن عملية إصدار السندات لها شروط وتحددها مصلحة الشركات حسب حصة رأس المال. ولكن قانون الرهن العقارى يتطلب أموالا طائلة يتحتم معها عدم تحديد عدد معين من السندات للبنوك العقارية لأنها سوف تمنحها بضمانات وكذلك فهى أيضا مضمونة باعتبارها بنوكا ومحل ثقة على عكس شركات الإقراض التى قد تجمع أموالا طائلة عن طريق إصدار السندات وتهدرها، ولابد هنا أن تكون القنوات شرعية كالبنوك العقارية باعتبارها الأولى بإصدار العدد الأكبر من السندات.

ويوضح وجود مشكلة أخرى تواجه المستثمرين فى سوق الاستثمار العقارى، فالمستثمر يدفع 25٪ من ثمن الأرض والبنك يدفع 75٪ ثم يساعد البنك فى عملية البناء من خلال أموال المستثمر بالإضافة لقرض البنك ومقدمات الراغبين فى الحجز بالمشروع. ونجد في النظام الجديد عدم وجود أى مقدم والتسديد على 20 سنة، وأنا كشركة مطالب بشراء الأرض بالكامل وأبنى ثم آخذ من البنوك، ويقول: كل هذا سوف

الموضوع الرئيسى : السياحة والاسكان
اسم كاتب المقال : عواطف سالم
الموضوع الفرعى : الرهن العقارى
رقم العـــــدد : ٢٨٠٤
المصـــــــدر : العالم اليوم
تاريخ الصـــدور : ٢٠٠٠/٤/١٧

يعوق المستثمر العقارى فمن يملك شراء الأرض والبناء ثم البيع؟ خاصة أن الأموال التى يعطيها البنك للمشترى وليس لمن يبنى؟

ويقول إننا نطالب كشركات استثمار عقارى بأن تطمئن البنوك لجدية الشركات وتعطى الشركات الأموال بالتقسيط لتساعدها في البناء وإلا لن تستفيد شركات الاستثمار العقارى من هذا القانون؟

أزمة كبيرة

يوضح المهندس عمر غريب - صاحب إحدى الشركات العقارية - أن قانون الرهن العقارى إذا كان يعالج أزمة السكان لمحدودى الدخل ولكنه سوف يوجد أزمة كبيرة لمستثمرى العقارات لأن البنك لن يمنح البائع القرض إلا عندما تكون جاهزة، مع العلم أن شركات العقارات تعتمد على البنك فى شراء الأرض وكل خطوات البناء وهذا يعتبر معوقا، فلا يمكن أن نشترى ونبنى من أموالنا الخاصة، ويأمل أن يحل قانون الرهن العقارى أزمة الركود الشديد فى سوق العقارات وأن يساعد كذلك أصحاب الشركات حتى لا يتوقفوا وتعود أزمة الإسكان وترتفع أسعار الوحدات مرة أخرى.

ويؤكد معتز سليمان صاحب شركة عقارات أن قانون الرهن العقارى جاء فى وقته تماما لعلاج الأزمة الكبيرة داخل سوق العقارات وهو ما جعل رجال الأعمال فى مأزق كبير، فرجل الأعمال يقترض من البنوك بأسعار فائدة ومواعيد سداد للاستثمار العقارى وعندما حدث الركود لم تستطع البيع حتى مع تخفيض أسعار بعض الوحدات، وأيضا لسداد القروض للبنوك، مما جعل هناك انخفاضا شديدا فى السيولة داخل السوق، ولذلك نرجو سرعة إعداد القانون لعمل رواج داخل السوق.

إجراءات مطلوبة

ويشير أحمد عارفين رئيس قطاع التامينات العامة بشركة مصر للتامين إلي أن أرصدة قطاع التامين تعد بالمليارات نصفها ودائع لدى البنوك، والقانون الحالى المعمول به لا يسمح لشركات التامين بالإقراض، ولكن مسموح لها بوضعها فى البنوك فى شكل ودائع أو شهادات استثمار أو سندات حكومية أو أى شكل من أشكال الاستثمار، ويقول إنه لو تم فى إطار قانون الرهن العقارى السماح لشركات التامين بالدخول كممول بالإضافة إلى مهمتها الأساسية كمؤمن، فإن ذلك سوف يدعم حل أزمة الإسكان ، ويكون ذلك من خلال إصدار تشريع يسمح بذلك بالإضافة إلى المشاركة بالأموال كمساهمين فى شركات الإقراض العقارى.

ويقول الدكتور عبدالمطلب عبدالحميد أستاذ الاقتصاد بأكاديمية السادات إن مشروع الرهن العقارى سوف يعالج أزمة الإسكان فهناك شقق لا تباع ومشترون لا يستطيعون الشراء وسوف يوفر مشروع الرهن العقارى علاقة ثلاثية الأبعاد وهى المشترى (المقترض) والبائع والمقرض. وهى توفر قرضا طويل الأجل بسعر فائدة مناسب لمحدود الدخل وهذا سوف يقضى على أزمة الإسكان ويقضى على الركود الشديد فى الاستثمارات العقارية.

وهذا القانون جاء فى وقته لعلاج الاختلالات في السوق المصرية لذلك لابد من المتابعة الجيدة لتنفيذ قانون الرهن العقارى، وذلك لشركات التقييم العقارى وكذلك شركات الإقراض وكذلك القوانين الأخرى التى قد تتعارض مع قانون الرهن العقارى.

الاقراض العقاري

وعن تضارب العديد من القوانين في المجتمع المدنى وقانون المرافعات بما يعوق تطبيق الرهن العقارى يؤكد لنا مصدر مسئول بوزارة العدل أن القاعدة العامة لأى مشروع جديد أن له مؤيدين ومعارضين وهناك لجنة من وزارة العدل والاقتصاد لدراسة هذا القانون وتذليل جميع العقبات للتطبيق، ويقول: أطمئن الجميع أننا نعمل على ألا يتعارض قانون مع آخر وقانون الرهن العقارى سوف يعمل على علاج أزمة الإسكان للشباب وكذلك علاج مشكلة السوق الذي يعانى من ركود شديد، وهناك لجنة على أعلى مستوى لإعداد وحل أية ملاحظات ومشكلات تعوق تنفيذ وسريان قانون الرهن العقارى بصورة جيدة لأهميته للمجتمع ككل.

كما يوضح الدكتور زياد بهاء الدين المستشار القانونى لوزير الاقتصاد أن المسمى الصحيح لقانون الرهن العقارى هو الإقراض العقارى وهو الإقراض لشراء بيوت وذلك بالتسديد على فترات طويلة وبأسعار فائدة مناسبة ويقول إنه تم تكوين مجموعة متخصصة من وزارة الاقتصاد والعدل لدراسة جميع تفاصيل القانون.

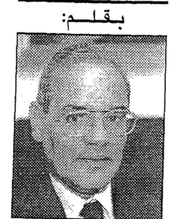
وعن تعارض بعض بنود قانون الإقراض العقارى مع القانون المدنى وقانون المرافعات قال إنه لا تعارض إطلاقا، مشيرا إلى أن المشترى الذى يأخذ قرضا عقاريا تنطبق عليه أحكام قانون الإقراض ا لعقارى وليس القانون المدنى أو قانون المرافعات، ولقد تم بحث كل بنود القانون بدقة مع جميع الخبراء.

ويؤكد أن أهم ما يتضمنه القانون فى تنظيم الإجراءات أنها سريعة ومختصرة نسبيا وتشمل كل شئ وكذلك شركات الإقراض وتأسيسها وشكلها والبنوك وكذلك الرقابة على هذه الشركات وجميع الإجراءات المنظمة.

الموضوع الرئيسى :	السياحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	محمد لطفى
الموضوع الفرعى :	الرهن العقارى	رقم العـــــدد :	٢٨٠٧
المصـــــدر :	العالم اليوم	تاريخ الصـدور :	٢٠٠٠/٤/٢٠

البنوك والتحديات وقانون الإقراض العقارى

بقلم:



د. محمد لطفى حسونة

دراسة مهمة اعدها د. محمد لطفى حسونة الاستاذ بكلية تجارة عين شمس حول التحديات التى تواجه البنوك فى مجالات عديدة من بينها تاثر هذا القطاع الحيوى بما تصدره الدولة من قوانين وما يحيط به من عوامل ادت الى زيادة حدة المنافسة التى تعانى منها البنوك بسبب تغيرات هيكيلية.. واشار فى دراسته الى ضرورة مواجهة المشاكل الضاغطة على القطاع المصرفى من خلال الادارة الاقتصادية والمالية مع البنوك والاتجاه الى البحث عن حلول وسياسات من بينها على سبيل المثال توريق القروض المصرفية والتى ياتى فى مقدمتها القروض العقارية التى اصبح تراثها الفكرى والعملى مكتملا واوضح ان الدول الصناعية اتجهت لهذه السياسة بحذر شديد حتى استقرت الاوضاع لان نجاحها يتطلب هو الاخر مناخا تشريعيا معينا يضمن سيولة المنتج المالى الجديد المتمثل فى السندات المضمونة برهون عقارية.

الموضوع الرئيسي : السياحة والاسكان — اسم كاتب المقال : محمد لطفي
الموضوع الفرعي : الرهن العقاري — رقم العدد : ٢٨٠٧
المصدر : العالم اليوم — تاريخ الصدور : ٢٠٠٠/٤/٢٠

تاثرت البنوك تاثيرا شديد بالمتغيرات التى ألمت بالحياة الاقتصادية فى الثمانينات والتسعينات والمعروف منها على الاخص التكتلات الاقتصادية وظهور الدول الصناعية الجديدة فى اسيا وامريكا اللاتينية وعولمة الاسواق المالية والاستخدام المتسارع لتكنولوجيا المعلومات.

ولقد ساهمت عوامل عديدة فى دفع البنوك الى التقهقر، ويمكن تقسيم هذه العوامل الى عوامل عامة وعوامل هيكلية.

أ ــ عوامل عامة:

1) الكساد الاقتصادي: نظرا للازمة العقارية وازمة سوق المال واللتين اضرتا ضررا شديدا بالبنوك، وهو وضع عانت منه دول اخرى غيرنا فى بداية التسعينات.

2) تضخم الدين العام: حيث يتزايد باستمرار، ولقد اصدرت الحكومة مؤخرا سندات بمبلغ 3 مليارات جنيه بفائدة 11٪ سنويا والمعروف ان تضخم الدين العام مع معدلات النمو المنخفضة مع ارتفاع اسعار الفائدة يساهم فى خنق المؤسسات المالية المصرفية.

ب ــ عوامل هيكلية:

وتتمثل هذه العوامل فى عنصرين اساسيين هما:

العنصر الاول: زيادة حدة المنافسة التى تعانى منها البنوك بسبب تغيرات هيكلية اهمها:

1) تخفيف التشريعات المالية: بما يسمح بظهور كيانات غير مصرفية تنافس البنوك التقليدية، مما يؤثر على اصول وخصوم البنوك تاثيرا سلبيا حيث تفقد البنوك بعض عملائها من ناحية كما تفقد بعض قدرتها على تجميع الودائع من ناحية اخري.

2) ظهور المبتكرات المالية الجديدة: وهى المبتكرات التى حدت من الدور التقليدى للبنوك حتى ان الفروع التقليدية فقدت اهميتها فى تجميع النقود وظهرت طرق اخرى مثل الصيرفة التليفونية وغيرها مما يضع البنوك الاقليمية فى منافسة مع غيرها من البنوك فى الدول الاخرى دون حاجة لوجود فروع فى بلادنا.

وهذا الوضع يلقى على البنوك مسئولية ضرورة الاستثمار بشكل متزايد فى تكنولوجيا المعلومات والا فقدت كل مزايا العالم الجديد، او انها تلجأ للاستعانة بهذه الخدمات التكنولوجية من كيانات متخصصة عن طريق الايجار.

اما العنصر الثانى فى العوامل الهيكلية فهو عولمة التمويل:

حيث ترتبط ارتباطا وثيقا بالتطور المعلوماتي والتعديلات التى حدثت فى دول العالم المختلفة فى اتجاه تخفيف التشريعات والقيود المالية، والواضح ان سوق المال اصبحت بالفعل عالمية، على الرغم من ان البنوك لم تدخل فى مجال العولمة الا القليل منها والذى دخل هذا المجال كان من خلال سوق المال ايضا.

هذه التغيرات والعوامل التى تضغط على البنوك ادت الى مشاكل عديدة، واضحة للعيان واهمها:

ــ نقص الاسيولة

ــ انخفاض معدلات نمو الربحية من الفرق بين الفوائد المدينة والدائنة.

ــ انخفاض معدلات الربحية الصافية

ــ زيادة معدلات منح الائتمان لشركات غير جديرة

لمواجهة هذه المشاكل وغيرها يلزم ان تتكاتف السلطات النقدية والمالية فى الدول التى تئن بنوكها من هذه الامراض وان تكون هناك استراتيجية واضحة لاسلوب العمل ومواجهة الحياة المالية والاقتصادية الجديدة.

وفى رأينا ان الادارة الاقتصادية والمالية مع البنوك عليها ان تفكر جديا فى اتخاذ قرار استراتيجي يترتب عليه اتباع سياسات بعينها فى اتجاهين مهمين:

الاتجاه الأول:

هل تتعملق البنوك أو تتاقلم:

والعملقة يعنى بها هنا ان تكون بذاتها كيانات كبيرة تستطيع ان تنافس عالميا وان تتعولم هى الاخرى او انها تدخل ضمن كيانات كبيرة عالمية بالفعل عن طريق الاندماجات والحيازات وتفقد بالتالى هويتها الاقليمية وتخصصاتها.

وهناك بنوك اجنبية كبيرة حققت هذا واصبح ارتباطها بالمجتمعات النامية من خلال سوق المال اكثر من قيامها بدور البنك التقليدي، والواضح ان فروع هذه البنوك تمارس دور ربط الفوائض الادخارية المصرية بسوق المال العالمي بنجاح.

اما الاقلمة فهى تعنى ببساطة التخصص الجغرافى او التخصص فى انشطة بذاتها مع تنمية البنك اداريا ومعلوماتيا فى هذا الاتجاه وهذا لا يعنى فقدان الفرص فى الربحية وانما ثبت فى السنوات الاخيرة فى امريكا ذاتها وهى قلعة النظام الاقتصادى والمالى الجديد ان بنوكا امريكية تاقلمت وحققت نتائج مذهلة من حيث الربحية والنمو غيرها مثل بنك One وبنك فيرست اوشوفيا.

اما الاتجاه الثانى الذى لابد من الاختيار الاستراتيجي بشانه فهو:

هل نخفف القيود الرقابية ام نزيدها مع مراعاة ان النظام العالمى الحديث وان دول العالم المؤثرة فى

الموضوع الرئيسي : السياحة والاسكان — اسم كاتب المقال : محمد لطفى
الموضوع الفرعي : الرهن العقارى — رقم العـــدد : ٢٨٠٧
المصـــدر : العالم اليوم — تاريخ الصـدور : ٢٠٠٠/٤/٢٠

هذا النظام وغيرها من الدول التى لابد ان ترتبط به قد قامت بثورة فى التشريعات المالية وثبت لها باليقين القاطع ان القيود الرقابية القيمة التى صدر معظمها فى الثمانينات وما قبلها اصبحت ـ غبية ـ امام الذكاء التكنولوجى والتطور الهائل فى تكنولوجيا المعلومات والفنون المصرفية.

وإذا اقتربنا بشكل اكثر من الوضع فى بلادنا، فلابد ان نتساءل ايضا عن هويتنا الاقتصادية والمالية حيث ترتبط بالاختيار الاستراتيجى وبالسياسات ولا سبيل للنجاح الا بالتناسق بين الفكر والحركة.

وفى هذا الصدد نتساءل.

هل اقتصادنا المالى يعتمد على الوساطة المصرفية Financial in ter-mediat Based أم هو اقتصاد يعتمد على سوق المال Capital market Based

مع ملاحظة الآتي:

ان الاقتصاد الذى يعتمد على الوساطة المصرفية يتسم بالاتي:

1) مساهمة جوهرية للبنوك فى المشروعات الانتاجية الكبيرة.

2) تتدخل البنوك الى درجة ما فى ادارة المشروعات نظرا لمساهماتها او للقروض التى تمنحها لها.

3) للبنوك وضع مهم فى سوق المال المحلى نظرا لمساهماتها الكبيرة او لاقراضها للمستثمرين فى سوق المال او لسيطرتها على صناديق الاستثمار وغيرها.

4) ان سوق المال فى هذه الدول لايزال فى البداية ولم تستقر تشريعات واتجاه ادارته الى فرض القيود ويسود الاهتمام بادارة السوق واللحاق بركب التقدم ناهيك عن الحجم المتواضع للسوق.

مما سبق يتضح اننا اقتصاد مالى يعتمد على الوساطة المصرفية، بل تعتبر مصر نموذجا لهذا النوع ويزيد على ذلك ان الوحدات المصرفية فى بلادنا هى وحدات لعبت فيها الحكومة دورا تاريخيا بارزا «مثلنا فى ذلك مثل فرنسا واسبانيا وايطاليا» ولسنا من المجموعة الاخرى التى وان كانت تعتمد على الوساطة المصرفية الا ان الحكومات فيها لم تلعب دورا كبيرا مثل المانيا وسويسرا.

الاطار السابق هو اطار فكرى لابد ان يكون واضحا للغاية فى ذهن المهتمين قبل اتخاذ اية خطوة تنفيذية تؤثر على الجهاز المصرفى المصرى وتزيد من حدة مشاكله.

ومن الجدير بالذكر ان الجهاز المصرفى المصري، عليه ان يبحث عن حلول الا ان من اهم هذه الحلول والسياسات:

1) الاتجاه الى توريق القروض المصرفية.

2) ارتباط البنوك ـ ما امكن ذلك ـ بسوق المال العالمي، لتحقيق مكاسب.

ويهمنا فى هذا المقام، سياسة الاتجاه الى التوريق.

ويعنى التنازل عن ادوات المديونية الخاصة بالقروض الى طرف ثالث ، ومن اهم مزايا التوريق:

ـ التخلص من القروض. وبيعها لمستثمرين جدد كأصل مالي.

ـ الاثر الايجابى على معدلات كفاية رأس المال حيث تنخفض او تزول معدلات خطر القروض العقارية.

ـ خفض التكاليف الجارية المتمثلة في خدمة القروض.

ومن اهم القروض الممكن توريقها والتى اصبح تراثها الفكرى والعملى مكتملا هى القروض العقارية، ولقد اتبعت الدول الصناعية هذه السياسة بحذر شديد حتى استقرت الاوضاع لان نجاح هذه السياسة يستلزم هو الاخر مناخا تشريعيا معينا والاهم من ذلك يستلزم وجود سوق مال متطور وفعال للغاية تضمن سيولة المنتج المالى الجديد المتمثل فى السندات المضمونة برهون عقارية. ولاشك ان طرح هذا المنتج سيؤثر ايضا من ناحية فى قدرة البنوك على جذب الودائع.

اما وان الحال قد اصبح واضحا بما سبق ففى اختيار استراتيجية للتوريق، فإن الاختيار الرشيد يقتضى السماح فقط البنوك باستخدام هذه الاداة المالية، على ان تقوم الكيانات الاخرى الاساسية بتكملة دورة النجاح فى هذا الموضوع المهم، وبذلك تعطى لبنوكنا فرصة التقاط الانفاس والقدرة على مواجهة مشاكلها.

ومن الجدير بالذكر ان الكيانات التى تمارس هذا النشاط المتمثل فى الاقراض العقارى بضمان رهون عقارية ثم توريق هذه القروض فى الدول الاخرى العريقة فى هذا النوع من النشاط هي:

1) البنوك التجارية
2) بنوك الادخار
3) البنوك العقارية

لا ينافسها فى ذلك كيانات اخرى والمعروف ان النوعين الاولين يعتمدان على الودائع فى مصادر الاموال اما النوع الثالث فيعتمد على الاقتراض من البنوك التجارية اكثر من الودائع ويكون مصدر سداد هذه القروض التى يحصل عليها، هو التوريق المستمر للقروض التى يمنحها بضمانات عقارية وتشير الاحصاءات الى ان البنوك العقارية هى التى اصبحت تسيطر على معظم سوق الاقراض العقارى بالمقارنة مع النوعين الاخرين.

ولاكتمال الدورة ونجاحها هناك كيانات اخرى اساسية فى الموضوع وهي:

أولها: هيئات وشركات التأمين:

وهى مسئولة عن التأمين على سداد القروض ضد خطر عدم السداد، مع ملاحظة انه فى حالة القروض لمحدودى الدخل يكون التامين عادة حكوميا اما فى حالة القروض للمتيسرين فإن شركات التامين عليها ان تقبل التأمين على هذا الخطر، وصياغة التامين على القروض العقارية، لها فنونها وحساباتها وعلينا ان نلحق بها وبسرعة. وبدون التامين على خطر عدم سداد القروض لا سبيل نهائيا للنجاح فى هذا المضمار.

الموضوع الرئيسى :	السياحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	محمد لطفى
الموضوع الفرعى :	الرهن العقارى	رقم العـــــدد :	٢٨٠٧
المصـــــــدر :	العالم اليوم	تاريخ الصـدور :	٢٠٠٠/٤/٢٠

ثانيا: شركات او صناديق التوريق:

وهى الكيانات التى تصدر السندات وتوجد العلاقة بين سوق الاسكان وسوق المال وقد تكون البنوك المقرضة ذاتها او صناديق توريق متخصصة الا انها فى جميع الاحوال مسئولة مسئولية اساسية عن سداد السندات وفوائدها حال استحقاقها وليس كما هو الحال فى مشروع القانون المصري.

وعلى الرغم من ان سداد هذه السندات وفوائدها يرتبط زمنيا بسداد المقترضين لما عليهم من قروض الا ان المكتتبين فى السندات لن يقدموا على استثمار مدخراتهم فى هذه السندات الا اذا كانت مضمونة السداد وهو الامر الذى يتحقق اما من خلال التامين على سداد القروض او التامين على سداد السندات.

ثالثها الجهة الادارية المتخصصة:

ولا يتحمل الامر ايجاد جهات ادارية جديدة والا زادت القيود والتدخلات غير المبررة التى تحد من نجاح النظام كما اوضحنا سابقا.

ولذلك علينا ان نستعين بالامكانيات المتاحة حاليا فى المجتمع والتى استقرت لديها النظم والاساليب والتى تعلمت العديد من الدروس خلال فترة التحول الماضية لذلك ارى ان تبعية هذا النشاط «نشاط الاقراض العقارى والتوريق» تكون للبنك المركزى الذى يسمح به للبنوك العقارية ولغيرها من البنوك المستعدة لممارسة هذا النشاط.

وهذا الوضع يجعل الجهة الادارية المعلن عنها فى مشروع القانون شيئا لا لزوم له حيث يستبعد معظم الاختصاصات الفنية الواردة فى مشروع القانون لهذه الجهة، كما ان الاختصاصات الاخرى التى تصل بهذه الاختصاصات الى حوالى 15 اختصاصا، فلا محل لها نهائيا فى مجتمع يعيش فترة تحول الى اقتصاد السوق وعلى سبيل المثال:

ان الجهة الادارية سينشأ بها سجلات لمراقبى الحسابات والخبراء لتقييم العقارى ولوسطاء القروض العقارية ولوكلاء العقارات.

اعتراضنا شديد على هذا الوضع حيث ان الاتجاه الذى اعلنه مسئولون على درجة من الاهمية بناء على نصيحة من خبراء اجانب هو الاستعانة بالجهات ذاتية التنظيم SROS وهذا يعنى الاستفادة بامكانيات المجتمع والتمتع بمزايا اللامركزية بمعنى انه لا داعى نهائيا لهذه السجلات لانها تتناول مهن منظمة بالفعل ويكفى ان ينص فى القانون او لائحته التنفيذية على درجة معينة للمهن الذى يمارس مهنة فى هذا النشاط كأن يقال محامى بالنقض - بالاستئناف وهكذا او مراجع حسابات ذو مؤهل معين أو عضو او زميل فى جمعيات مهنية معينة.. وهكذا.

ولهذه المهن هيئاتها الذاتية التنظيم التى تحرص على الالتزام بالشروط ولا داعى لاعباء ادارية فنية جديدة على وزارة مهمة مثل وزارة الاقتصاد لديها مهام اهم كثيرا من هذه التدخلات غير المبررة خاصة ان سجلات مراقبى الحسابات والمهنيين تعود فى الاساس الى عهود سابقة حيث كان الغرض منها توزيع الشركات على المسجلين فى هذه السجلات احيانا بالدور وغالبا بالاتصالات الشخصية.

رابعها : الجهة الادارية المتعلقة بالسندات المضمونة بضمانات عقارية:

قد لا يكون هناك مفر من تبعيتها للهيئة العامة لسوق المال على الرغم مما فى هذا من محاذير هائلة من الناحية الادارية حيث ان الهيئة تمارس الجانب الرقابى بقيود شديدة متجددة وغير واضحة مما يحد كثيرا من قدرتها على الارتفاع بكفاءة السوق، ومن الافضل ان يكون الموضوع برمته لدى البنك المركزى المصري، حيث انه جهة حكيمة ذات تاريخ طويل ولديها القدرة والرغبة فى تحمل المسئولية وتتمتع بقدر عظيم من الاحترام فى ضمير الشعب المصري.

الموضوع الرئيسى :	السياحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	الجريدة
الموضوع الفرعى :	الرهن العقارى	رقم العـــدد :	٢٨٠٧
المصـــدر :	العالم اليوم	تاريخ الصـدور :	٢٠٠٠/٤/٢٠

تنشر «العالم اليوم» النص الكامل للمشروع النهائى لقانون الاقراض العقارى الذى وافق عليه مجلس الوزراء فى اجتماعه ا
الأول الثلاثاء. يقع القانون فى 8 أبواب ويشمل 56 مادة.. يتضمن الباب الأول احكاماً عامة والباب الثانى صيغة اتفاق الق
والباب الثالث قيد وحوالة الرهن العقارى، والباب الرابع الاجراءات التى يتم اتباعها فى حالة عدم سداد المقترض لقيمة القرو
والباب الخامس أشكال شركات الاقراض العقارى، والباب السادس تفاصيل انشاء صندوق لضمان الاقراض العقارى والباب الس
وسائل رقابة عمليات الاقراض، ويتضمن الباب الثامن العقوبات التى سيتم تطبيقها على المخالفين لأحكام القانون.

وتطرح «العالم اليوم» المشروع النهائى للقانون للمناقشة والدراسة وابداء الآراء وتعلن «العالم اليوم» فتح باب الحوار و
الملاحظات حول القانون.. وفيما يلى النص الكامل للمشروع:

النص الكامل لمشروع قانون الإقراض العقارى

اتفاق ثلاثى لمنح القرض..

وبيع العقار بالمزايدة فى حالة تعثر السد

شركات مساهمة للإقراض تلتزم بتقديم

قوائمها المالية إلى الجهة الادارية كل 6 أشهر

الموضوع الرئيسى : السياحة والاسكان
اسم كاتب المقال : الجريدة
الموضوع الفرعى : الرهن العقارى
رقم العـــدد : ٢٨٠٧
المصـــدر : العالم اليوم
تاريخ الصدور : ٢٠٠٠/٤/٢٠

الباب الأول: أحكام عامة

مادة (1)

تسرى احكام هذا القانون على نشاط اقراض الأموال لاستثمارها فى شراء مسكن خاص، او فى غير ذلك من الاغراض التى يصدر بتحديدها قرار من الوزير المختص، وذلك بضمان رهن العقار رهنا رسميا.

ويطلق على هذا الاقراض اسم «الاقراض العقارى» وعلى ذلك الرهن اسم «الرهن العقارى».

مادة (2)

تنشأ بوزارة الاقتصاد ادارة تختص بشئون الاقراض العقارى ويصدر بتشكيلها وتحديد اختصاصاتها قرار من الوزير المختص.

مادة (3)

تكون للجهات التالية دون غيرها مزاولة نشاط الاقراض العقارى المنصوص عليه فى هذا القانون بشرط قيدها فى سجل تعده الجهة الادارية لهذا الغرض:

1- الاشخاص الاعتبارية العامة التى يدخل ذلك النشاط ضمن أغراضها.

2- شركات الاقراض العقارى المنصوص عليها فى الباب الخامس من هذا القانون.

3- الجهات الاخرى التى يصدر بتحديدها قرار من الوزير المختص.

ويجوز للبنوك المسجلة لدى البنك المركزى المصرى ان تزاول نشاط الاقراض العقارى دون قيدها لدى الجهة الادارية، ولا تسرى عليها أحكام الفقرة الثانية من المادة (4) من الباب السابع من هذا القانون.

مادة (4)

تكون مزاولة نشاط الاقراض العقارى وفق المعايير التى تحددها اللائحة التنفيذية، وبما يكفل تناسب القرض مع القدرة المالية للمقترض فى ضوء الحالة العامة لسوق العقار.

ويعين الوزير المختص بقرار منه قواعد الاقراض وحدوده الائتمانية ونسبة القرض الى قيمة العقار مقدرة بمعرفة أحد خبراء التقييم المقيدة اسماؤهم فى الجداول التى تعدها الجهة الادارية لهذا الغرض وفق القواعد والاجراءات التى يحددها القرار.

الباب الثانى: اتفاق القرض

مادة (5)

يكون الاقراض العقارى للاستثمار فى شراء مسكن خاص بموجب اتفاق بين المقرض والمقترض وبائع العقار طبقا للنموذج الذى يصدر به قرار من الوزير المختص، ويجب ان يتضمن الاتفاق ما يأتى:

1- الشروط التى تم الاتفاق عليها بين بائع العقار والمقترض فى شأن هذا البيع بما فى ذلك بيان العقار وثمنه.

2- مقدار القرض وملحقاته والعائد المتفق عليه وشروط الوفاء بها دون التقيد بالحدود المنصوص عليها فى أى قانون آخر.

3- التزام المقرض بسداد قيمة القرض مباشرة الى البائع.

4 - ما يفيد وفاء المقترض بالفرق بين قيمة القرض وثمن المبيع.

5 - التزام البائع بتسجيل العقار باسم المقترض خاليا من أية حقوق عينية للغير.

6 - الالتزام برهن العقار لصالح المقرض رهنا رسميا ضمانا للوفاء بالقرض وملحقاته وعائده.

7 - تحديد الملتزم بنفقات قيد الرهن ورسوم قيده. ويصدر الوزير المختص قرارا بنماذج اتفاق القرض العقارى للاستثمار فيما يحدده من الاغراض الاخرى.

مادة (٦)

لا يجوز للمقترض التصرف فى العقار المرهون بالبيع او الهبة او غيرهما، او ترتيب أى حق عينى عليه الا بموافقة المقرض وبشرط ان يقبل المتصرف اليه الحلول محل المقترض فى الالتزامات المترتبة على عقد القرض.

وللمقرض ان يشترط تضامن المقترض مع المتصرف اليه فى الوفاء بهذه الالتزامات.

ويحدد الوزير المختص بقرار منه القواعد والاجراءات التى تتبع فى الأحوال المشار إليها.

مادة (7)

لا يجوز للمقترض ان يؤجر العقار المرهون او ان يمكن احدا من شغله الا بعد الحصول على موافقة المقرض، وللمقرض ان يشترط الحلول محل المقترض فى اقتضاء أجرة العقار او مقابل شغله وذلك وفاء لاقساط القرض وملحقاته وعائده.

الموضوع الرئيسى : السياحة والاسكان
اسم كاتب المقال : الجريدة
الموضوع الفرعى : الرهن العقارى
رقم العـــــدد : ٢٨٠٧
المصـــــدر : العالم اليوم
تاريخ الصـدور : ٢٠٠٠/٤/٢٠

مادة (8)

اذا تصرف المقترض فى العقار المرهون او اجره او مكن أحدا من شغله بالمخالفة لاحكام المادتين (6) و(7)، كان للمقرض ان يطالبه بكامل قيمة القرض وملحقاته وعائده بإنذاره على يد محضر بالوفاء خلال مهلة لا تقل عن ثلاثين يوما، فإذا لم يقم المقترض بهذا الوفاء، كان للمقرض ان يتخذ فى مواجهته الاجراءات المنصوص عليه فى الباب الرابع من هذا القانون.

مادة (9)

لا يجوز للمقترض ان يعجل الوفاء بالقرض كله او بعضه الا وفقا للشروط والاوضاع التى تحددها اللائحة التنفيذية.

الباب الثالث: قيد وحوالة الرهن العقاري

مادة (10)

يقدم طلب قيد الرهن إلى مكتب الشهر العقارى الكائن فى دائرته العقار من المقرض او المقترض متضمنا البيانات التى تحددها اللائحة التنفيذية ومرفقا به اتفاق القرض وسند ملكية العقار.

مادة (11)

يجب البت فى طلب قيد الرهن بعد التحقق من صحة حدود العقار على النحو الوارد بالطلب وبسند الملكية، او تكليف مقدمه بما يجب ان يستوفيه وذلك خلال اسبوع من تاريخ تقديم الطلب.

ويخطر مقدم الطلب بالقرار الصادر فى شأنه بموجب كتاب مسجل موصى عليه بعلم الوصول، ويجب ان يكون القرار برفض الطلب مسببا.

مادة (12)

يجوز للمقرض ان يحيل حقوقه الناشئة عن اتفاق القرض الى احدى الجهات التى تباشر نشاط التوريق وفقا لاحكام قانون سوق رأس المال الصادر بالقانون رقم 95 لسنة 1992 والقرارات الصادرة تنفيذا له، وذلك بموجب اتفاق يصدر بنموذجه قرار من الوزير المختص.

ويتم الوفاء بالحقوق الناشئة عن الاوراق المالية التى تصدرها الجهة المحال اليها فى تواريخ استحقاقها من حصيلة اقساط القروض وعوائدها وبضمان الرهن العقارى ولا تدخل الالتزامات التى ترتبها هذه الاوراق ولا حصيلة اقساط القروض وعوائدها فى الذمة المالية للجهة المصدرة.

مادة (13)

لا يلتزم المقرض بإعلان المقترض بحوالة حقوقه الناشئة عن اتفاق القرض اذا كانت الحوالة الى احدى الجهات المشار اليها فى المادة (12) ويستمر المقرض فى تحصيل اقساط القرض وملحقاته وعائده ومباشرة الحقوق الناشئة عن القرض وذلك بصفته وكيلا عن المحال له، ويجوز للمقرض ان يفصح للمحال له عن البيانات التى تحددها اللائحة التنفيذية بشأن اتفاق القرض الذى تمت حوالة الحقوق الناشئة عنه، وذلك دون حاجة إلى موافقة المقترض.

الباب الرابع: التنفيذ على العقار

مادة (14)

للمقرض، عند امتناع المقترض عن الوفاء بالمبالغ المستحقة من القرض ومضى ثلاثين يوما من تاريخ استحقاقها او عند نقص قيمة العقار بفعل او اهمال المقترض او شاغل العقار، ان ينذر المقترض بالوفاء أو بتقديم ضمان كاف بحسب الأحوال، وذلك خلال ثلاثين يوما على الأقل من تاريخ الانذار.

مادة (15)

اذا انقضت المدة المحددة بالانذار دون قيام المقترض بالوفاء او بتقديم الضمان، كان ملتزما بالوفاء بكامل المبالغ المضمونة بالرهن.

ويكون للمقرض فى هذه الحالة ان يطلب من قاضى التنفيذ الذى يقع العقار فى دائرة اختصاصه وضع الصيغة التنفيذية على اتفاق القرض والأمر بالحجز على العقار المرهون تمهيدا لبيعه.

مادة (16)

يقوم المقرض، بعد وضع الصيغة التنفيذية على اتفاق القرض، بإعلانه الى المقترض باعتباره سندا تنفيذيا مع تكليفه بالوفاء خلال مدة لا تقل عن خمسة عشر يوما، كما يقوم بإعلانه الى مكتب الشهر العقارى المختص للتأشير به خلال مدة لا تجاوز اسبوعا على هامش قيد الرهن مع

الموضوع الرئيسي : السياحة والاسكان
اسم كاتب المقال : الجريدة
الموضوع الفرعي : الرهن العقارى
رقم العدد : ٢٨٠٧
المصدر : العالم اليوم
تاريخ الصدور : ٢٠٠٠/٤/٢٠

اعلان ذلك الى جميع الدائنين المقيدة حقوقهم على العقار والى حائزه، والا كان التكليف بالوفاء باطلا.

مادة (17)

يقوم التأشير بالسند التنفيذى فى مكتب الشهر العقارى مقام تسجيل تنبيه نزع الملكية.

مادة (18)

اذا لم يقم المقترض بالوفاء خلال المدة المحددة له فى الاعلان بالسند التنفيذى، يصدر قاضى التنفيذ – بناء على طلب المقرض – امرا بتعيين وكيل عقارى من بين الوكلاء المقيدة أسماؤهم فى سجل تعهده الجهة الادارية لهذا الغرض، وذلك لمباشرة اجراءات بيع العقار بالمزاد العلنى تحت اشراف قاضى التنفيذ المختص.

وتحدد اللائحة التنفيذية الشروط الواجب توافرها فى الوكلاء العقاريين واجراءات القيد فى السجل وقواعد تحديد اتعابهم.

مادة (19)

لكل ذى مصلحة ان يطلب استبدال الوكيل العقارى بطلب يقدمه الى قاضى التنفيذ المختص مبينا به أسبابه، ولا يترتب على تقديم الطلب وقف اجراءات التنفيذ على العقار، ولقاضى التنفيذ ان يأمر بالاستبدال اذا تبين له جدية الأسباب.

مادة (20)

يحدد الوكيل العقارى شروط بيع العقار بالمزاد العلنى على ان تتضمن تاريخ وساعة ومكان اجراء البيع والثمن الاساسى للعقار وتامين الاشتراك فى المزاد، وتحدد اللائحة التنفيذية قواعد حساب التامين.

مادة (21)

على الوكيل العقارى ان يعلن كلا من المقترض وحائز العقار والدائنين المقيدة حقوقهم بشروط البيع قبل اليوم المحدد لاجراء المزايدة بمدة لا تقل عن ثلاثين يوما ولا تجاوز خمسة وأربعين يوما، كما يقوم بلصق الاعلان عن العقار وعلى اللوحة المعدة للاعلانات بالمحكمة المختصة مع نشره فى جريدتين يوميتين على نفقة المقترض، وللمقرض ان يطلب الاعلان او النشر اكثر من مرة على نفقته.

مادة (22)

يتولى الوكيل العقارى اجراء المزايدة فى اليوم المحدد للبيع، وتبدأ المزيداة بالبناء على الثمن الاساسى وتنتهى بايقاع البيع على من تقدم بأكبر عرض.

ويعتبر العرض الذى لا يزاد عليه خلال خمس دقائق منهيا للمزايدة ومع ذلك اذا كان هذا العرض اقل من الثمن الاساسى او لم يجاوز عدد المزايدين ثلاثة اشخاص، وجب على الوكيل العقارى تأجيل البيع إلى يوم آخر خلال الثلاثين يوما التالية يعلن عنه بذات الاجراءات المنصوص عليها فى المادة (21)، فإذا لم يبلغ أكبر عرض الثمن الاساسى، كان للمقرض ان يطلب ايقاع البيع عليه مقابل تنازله عن جميع مستحقاته، ولا يجوز للمقرض ان يشترك فى المزايدة الا فى هذه الحالة.

مادة (23)

اذا قام المقترض بالوفاء بما حل من اقساط القرض وملحقاته وعوائده فى أى وقت سابق على ايقاع البيع، وجب على الوكيل العقارى ان يوقف الاجراءات ويلتزم المقترض بأن يؤدى الى المقرض المصروفات التى يصدر بتقديرها أمر من قاضى التنفيذ المختص.

مادة (24)

يعرض الوكيل العقارى على قاضى التنفيذ المختص ما تم من اجراءات ليصدر حكما بايقاع البيع يتضمن قائمة شروطه وما اتبع من اجراءات يوم البيع ومحضره، ويجب ان يتضمن منطوق الحكم الأمر بتسليم العقار خاليا من شاغليه الى من حكم بإيقاع البيع عليه ما لم يكن المقرض قد سبقت موافقته على شغلهم العقار تطبيقا لاحكام المادتين (6)، (7).

ويجب ايداع نسخة الحكم الأصلية ملف التنفيذ فى اليوم التالى لصدوره.

مادة (25)

لمن حكم بإيقاع البيع عليه ان يسجل الحكم، ويترتب على هذا التسجيل تطهير العقار من جميع الحقوق العينية التبعية التى أعلن أصحابها بالسند التنفيذى.

مادة (26)

لا يجوز استئناف حكم ايقاع البيع الا لعيب فى اجراءات المزايدة او لبطلان الحكم، ويرفع الاستئناف بالاوضاع المعتادة خلال الايام الخمسة التالية لتاريخ النطق بالحكم.

مادة (27)

لا يترتب على رفع دعوى الاستحقاق الفرعية من الغير وقف اجراءات التنفيذ على العقار مالم تقض المحكمة بغير ذلك.

مادة (28)

يقوم الوكيل العقارى بإيداع حصيلة البيع خزينة المحكمة فى اليوم التالى لايقاع البيع، ويتولى قاضى التنفيذ المختص توزيع هذه الحصيلة على الدائنين حسب مرتبتهم خلال الايام السبعة التالية للايداع، وذلك بعد سداد جميع رسوم التنفيذ، ويحرر محضر بذلك يودع ملف التنفيذ.

مادة (29)

تسرى احكام قانون المرافعات المدنية والتجارية فيما لم يرد بشانه نص خاص فى هذا الباب.

الباب الخامس: شركات الإقراض العقاري

مادة (30)

يجب ان تتخذ شركة الاقراض العقارى شكل شركة المساهمة، والا يقل راس مالها المصدر والمدفوع منه عن الحد الذى تبينه اللائحة التنفيذية، ويكون الترخيص بمزاولتها نشاط الاقراض العقارى وفقا لاحكام المواد التالية.

مادة (31)

يقدم طلب الترخيص الى الجهة الادارية على النموذج الذى تعده لهذا الغرض، وتحدد اللائحة التنفيذية قواعد واجراءات الترخيص ورسومه بما لا يجاوز عشرة آلاف جنيه، كما تبين الشروط التى يتم بموجبها الترخيص لفروع الشركات الاجنبية بمزاولة هذا النشاط.

مادة (32)

على الجهة الادارية اعطاء طالب الترخيص شهادة باستلام المستندات المقدمة منه أو بيان بما يلزم تقديمه من مستندات اخرى، وعليه استيفاء هذه المستندات خلال الأشهر الثلاثة التالية والا سقط طلبه، ويكون له فى هذه الحالة استرداد نصف ما دفعه من رسوم.

مادة (33)

تقوم الجهة الادارية بالبت فى طلب الترخيص وبإخطار الطالب كتابة بقرارها فى شانه وذلك خلال ثلاثين يوما من تاريخ استيفاء المستندات اللازمة.

ولا يجوز للجهة الادارية ان ترفض منح الترخيص الا فى الحالات الآتية:

(1) عدم استيفاء الشروط المبينة فى هذا القانون او القرارات الصادرة تنفيذا له.

(2) عدم توافر المعايير التى تحددها اللائحة التنفيذية بشان الخبرة والكفاءة المهنية فى مديرى الشركة.

(3) صدور حكم بشهر افلاس أى من مؤسسى الشركة او مديريها خلال السنوات الخمس السابقة على تقديم الطلب ما لم يكن قد رد إليه اعتباره.

مادة (34)

تبين اللائحة التنفيذية المعايير المالية التى يتعين على الشركة الالتزام بها على أن تتضمن ما ياتى:

(1) الاسلوب الذى يتبع فى تقييم أصول الشركة.

(2) تحديد نسبة الحد الادنى لحقوق المساهمين إلى كل من أصول الشركة وخصومها وحجم محفظة الاقراض.

(3) القواعد اللازمة لضمان حسن سير أعمال الشركة وضمان حقوق الدائنين والعملاء.

مادة (35)

يتولى مراجعة حسابات الشركة مراقبان للحسابات من بين المقيدين فى سجل تمسكه الجهة الادارية.

وتلتزم الشركة بتقديم قوائمها المالية الى الجهة الادارية كل ستة أشهر فى الميعاد الذى تحدده اللائحة التنفيذية.

مادة (36)

لا يجوز للشركة ان تندمج مع شركة اخرى تعمل فى النشاط ذاته او فى غيره او ان تتوقف عن النشاط او تقوم بتصفية اصولها او الجزء الاكبر منها الا بعد الحصول على موافقة كتابية من الجهة الادارية، وذلك كله وفقا للقواعد

الموضوع الرئيسى : السياحة والاسكان
اسم كاتب المقال : الجريدة
الموضوع الفرعى : الرهن العقارى
رقم العـــدد : ٢٨٠٧
المصـــدر : العالم اليوم
تاريخ الصـــدور : ٢٠٠٠/٤/٢٠

والاجراءات التى تحددها اللائحة التنفيذية.

الباب السادس: ضمانات اتفاق القرض

مادة (37)

ينشأ صندوق لضمان الاقراض العقارى تكون له الشخصية الاعتبارية الخاصة يتبع الوزير المختص ويصدر بنظامه الأساسى قرار منه.

ويكفل هذا الضمان أداء الصندوق قسطا أو اكثر من اقساط القرض التى يتخلف المقترض عن سدادها فى مواعيدها، وذلك فى الحالات وطبقا للقواعد والاجراءات التى تحددها اللائحة التنفيذية.

مادة (38)

تتكون موارد الصندوق من:

(1) الاشتراك الذى يلتزم المقترض بأدائه للصندوق طبقا لما يحدده نظامه الاساسى وبحد اقصى ٪ من قسط القرض.

(2) التبرعات التى تقدم للصندوق ويوافق عليها الوزير المختص.

(3) ما تخصصه الدولة للصندوق من مبالغ.

مادة (39)

للمقرض ان يشترط على المقترض التأمين لصالح المقرض بقيمة القرض وملحقاته وعائده لدى احدى شركات التأمين المصرية، وذلك ضد مخاطر عدم الوفاء بسبب وفاة المقترض او عجزه.

وتحدد اللائحة التنفيذية قواعد وشروط هذا التأمين.

مادة (40)

لا يجوز غير الوسطاء المقيدة اسماؤهم فى جدول تعده الجهة الادارية لهذا الغرض مباشرة اعمال الوساطة بين المقرض والمقترض فى اتفاق القرض، وتحدد اللائحة التنفيذية قواعد وشروط واجراءات القيد فى هذا الجدول.

مادة (41)

تعد الجهة الادارية نموذجا للشروط الاساسية للاقراض العقارى، وعلى المقرض او الوسيط ان سلم طالب القرض صورة من هذا النموذج، ويجب ان يرفق باتفاق القرض اقرار من المقترض بأنه تسلم هذه الصورة واطلع عليها قبل التوقيع على اتفاق القرض.

مادة (42)

يلتزم المقترض بإبلاغ المقترض شهريا بجميع البيانات المتعلقة بالقرض وذلك وفقا لما تحدده اللائحة التنفيذية.

مادة (43)

ينشأ لدى الجهة الادارية مكتب لتلقى وفحص الشكاوى التى تقدم عن مخالفة احكام هذا القانون والقرارات الصادرة تنفيذا له، وتحدد اللائحة التنفيذية نظام واجراءات عمل هذا المكتب.

الباب السابع: الرقابة

مادة (44)

للجهة الادارية عند مخالفة أحكام هذا القانون او القرارات الصادرة تنفيذا له او اذا قام خطر يهدد استقرار نشاط الاقراض العقارى او مصالح المقترضين او المساهمين فى شركات الاقراض العقارى، ان تتخذ ما تراه مناسبا من التدابير الآتية:

(1) توجيه انذار بإزالة المخالفة خلال مدة محددة.

(2) وقف مزاولة النشاط لمدة لا تجاوز تسعين يوما.

(3) المنع من مزاولة النشاط مع تحديد الاجراءات والتدابير اللازمة لمواجهة الآثار المترتبة على هذا المنع.

مادة (45)

مع عدم الاخلال بأحكام المادة (44) يكون للجهة الادارية ان تتخذ التدابير التالية بالنسبة لشركات الاقراض العقارى المخالفة:

(1) دمج الشركة فى شركة اخرى من شركات الاقراض العقارى او فى احدى الجهات الاخير التى تزاول هذا النشاط.

(2) الزام الشركة بزيادة رأس مالها المدفوع أو حجم السيولة النقدية او الأمرين معا وفقا لجدول زمنى محدد.

مادة (46)

مع عدم الاخلال بأحكام القوانين المنظمة لسرية المعلومات، يجوز لكل ذى شأن ان يطلب من الجهة الادارية الاطلاع على السجلات والتقارير والمستندات وغيرها من الاوراق المتعلقة بنشاط الاقراض العقارى او الحصول على

الموضوع الرئيسى : السياحة والاسكان
اسم كاتب المقال : الجريدة
الموضوع الفرعى : الرهن العقارى
رقم العدد : ٢٨٠٧
المصدر : العالم اليوم
تاريخ الصدور : ٢٠٠٠/٤/٢٠

مستخرجات رسمية منها مقابل رسم تحدد فئاته اللائحة التنفيذية بما لا يجاوز مائة جنيه وفقا للقواعد والاجراءات التى تقررها هذه اللائحة.

وللجهة الادارية ان ترفض الطلب اذا كان من شأن اجابته الاضرار على اى نحو بنشاط الاقراض العقارى او المساس بالصالح العام.

مادة (47)

تشكل بقرار من الوزير المختص لجنة تختص بنظر التظلمات من القرارات الادارية التى تصدر تطبيقا لاحكام هذا القانون والقرارات الصادرة تنفيذا له.

وتشكل اللجنة برئاسة أحد نواب رئيس مجلس الدولة وعضوية اثنين من ذوى الخبرة احدهما على الاقل من غير العاملين بالوزارة المختصة.

ويكون ميعاد التظلم ثلاثين يوما من تاريخ الاخطار بالقرار او العلم به.

وتبين اللائحة التنفيذية اجراءات نظر التظلم والبت فيه، ولا تقبل الدعوى بطلب الغاء تلك القرارات قبل التظلم منها.

مادة (48)

يكون لموظفى الجهة الادارية الذين يصدر بتحديد اسمائهم او وظائفهم قرار من وزير العدل بالاتفاق مع الوزير المختص صفة الضبطية القضائية فى اثبات الجرائم التى تقع بالمخالفة لاحكام هذا القانون والقرارات الصادرة تنفيذا له، ولهم فى سبيل ذلك الاطلاع على السجلات والدفاتر والمستندات والبيانات لدى الجهات التى توجد بها.

وعلى المسئولين فى الجهات المشار إليها ان يقدموا الى الموظفين المذكورين البيانات والمستخرجات والمستندات والصور التى يطلبونها لهذا الغرض.

الباب الثامن: العقوبات

مادة (49)

مع عدم الاخلال بأية عقوبة أشد منصوص عليها فى أى قانون آخر، يعاقب على الافعال المبيّنة فى المواد التالية بالعقوبات المنصوص عليها فيها.

مادة (50)

يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن ستة أشهر وبغرامة لا تقل عن خمسين ألف جنيه ولا تجاوز مائتى ألف جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من باشر نشاط الاقراض العقارى المنصوص عليه فى هذا القانون دون ان يكون مرخصا له فى ذلك.

مادة (51)

يعاقب بالحبس مدة لا تزيد على ستة أشهر وبغرامة لا تقل عن عشرة آلاف جنيه ولا تجاوز خمسين ألف جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من خالف فى مزاولة نشاط الاقراض العقارى المعايير والقواعد المشار اليها فى المادتين (4) ، (34) من هذا القانون.

مادة (52)

يعاقب كل من يخالف أيا من أحكام المادة (36) بغرامة لا تقل عن مائتى ألف جنيه ولا تجاوز خمسمائة ألف جنيه.

مادة (53)

يجوز، فضلا عن العقوبات المقررة للجرائم المنصوص عليها فى المواد السابقة، الحكم بالحرمان من مزاولة المهنة او بحظر مزاولة النشاط الذى وقعت الجريمة بمناسبته، وذلك لمدة لا تزيد على ثلاث سنوات، ويكون الحكم بذلك وجوبيا فى حالة العود.

مادة (54)

لا يجوز رفع الدعوى الجنائية بالنسبة الى الجرائم التى ترتكب بالمخالفة لاحكام هذا القانون او قراراته التنفيذية او اتخاذ أى من اجراءات التحقيق فيها الا بناء على طلب الوزير المختص او من ينيبه.

وللوزير المختص قبل صدور حكم بات فى الدعوى أن يتصالح مع المخالف مقابل اداء مبلغ لا يقل عن الحد الاقصى للغرامة المنصوص عليها فى المواد السابقة ولا يجاوز مثليه، ويترتب على التصالح انقضاء الدعوى الجنائية.

مادة (55)

يعاقب المسئول عن الادارة الفعلية بالشركة بالعقوبات المقررة عن الافعال التى ترتكب بالمخالفة لاحكام هذا القانون او قراراته التنفيذية اذا ثبت علمه بها وكان اخلاله بالواجبات التى تفرضها عليه تلك الادارة قد أسهم فى وقوع الجريمة.

مادة (56)

تكون الشركة مسئولة بالتضامن عن الوفاء بما يحكم به من عقوبات مالية، اذا كانت الجريمة قد ارتكبت من أحد العاملين بالشركة باسمها ولصالحها.

الموضوع الرئيسى :	السياحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	سعد هجرس
الموضوع الفرعى :	الرهن العقارى	رقم العــــدد :	٢٨٠٨
المصـــــدر :	العالم اليوم	تاريخ الصـدور :	٢٠٠٠/٤/٢٢

ندوة « العالم اليوم » عن قانون الإقراض العقارى (1)

أقر مجلس الوزراء في اجتماعه قبل نهاية الأسبوع الماضى مشروع قانون الإقراض العقارى ليعاود الأمل مرة أخرى العاملين بهذا النشاط والمهتمين به في تخفيف حدة الركود التى خيمت عليه منذ عامين، وما صاحبها من تراجع البنوك عن ضخ المزيد من السيولة المالية اللازمة لتنشيط الحركة بهذا السوق.

ومن المتوقع أن تشهد الفترة المقبلة عرضا لهذا القانون على المؤسسات المختلفة لمناقشته قبل عرضه على مجلس الشعب، وكانت نصوص القانون قد أثارت العديد من التساؤلات بين الخبراء والمتخصصين مما دعا «العالم اليوم» لتنظيم ندوة شارك فيها المهتمون من تخصصات مختلفة شملت البنوك وتصنيف الأوراق الماليةوالشركات العقارية والتأمين وحضرها مستشار وزير الاقتصاد ونائب رئيس مجلس الدولة، وممثل عن وزير الإسكان أدلى كل منهم برأيه حول القانون وتأثيره على السوق العقارى.

مؤسسات عالمية تؤسس شركات للإقراض العقارى بمصر

د . محمود محيى الدين: القانون وحده لا يحل المشك

د . محمود حسونة: المادة 13 من القانون تخالف القواعد المحاسبية الدو

سمير متولى: لابد من فك الاشتباك والتعارض بين التشريع الجديد والقوانين ا

الموضوع الرئيسى : السياحة والاسكان
اسم كاتب المقال : سعد هجرس
الموضوع الفرعى : الرهن العقارى
رقم العـــــدد : ٢٨٠٨
المصــــــدر : العالم اليوم
تاريخ الصـدور : ٢٠٠٠/٤/٢٢

■ العالم اليوم: شهد سوق العقارات فى مصر خلال الفترة الماضية حالة من الركود والكساد، ولكن مع مشروع قانون الإقراض العقارى بدأ الأمل يراود المشتغلين بهذا المجال فى إعادة النشاط لهذه السوق، نرجو إلقاء الضوء على التوقعات المستقبلية لسوق العقارات بعد إقرار قانون الإقراض العقارى من مجلس الوزراء.

■ د. محمود محيى الدين: لا شك أننا بصدد موضوع مهم سيكون له أثره، ليس فقط على القطاع العقارى، وذلك باعتبار أن هذا القطاع له علاقات ارتباط وتشابك بقطاعات أخرى كثيرة. ففى الاقتصاد هناك ما يسمى «المضاعف» MALTI PLAYER ويعنى أن الجنيه المنفق على قطاع معين قد يكون له أثره على قطاعات أخرى ذات علاقة سواء بشكل مباشر أو غير مباشر.

وفى القطاع العقارى العلاقات واضحة سواء على مستوى المدخلات المختلفة فى هذا القطاع من مواد بناء وسوق للعمالة، وأيضا على حركة قطاعات أخرى مثل سوق الأجهزة المنزلية والمفروشات وغيرها.

كما أنه لابد من الفصل بين تطورات سوق العقارات والإلحاح فى الحاجة إلى قانون للإقراض العقارى. فسوق العقارات شهدت تطورات عديدة، ولكن عند الحديث عنها لابد من تقسيمها إلى عدة أجزاء فهناك الإسكان الفاخر والمتوسط والشعبى، وبالتالى فنحن لا نتحدث عن سوق واحدة سواء من جانب العرض أو الطلب. وهذا يحكمه بالتفصيل مشروع القانون حيث يحدد المستهدف به بشكل مباشر.

ومن الملاحظ فى سوق العقارات فى مصر أن هناك اهتماما بجانب الطلب بصورة أكبر من الاهتمام بجانب العرض بمعنى أن هناك بالفعل طلبا حبيسا، بسبب عدم القدرة المالية على الدفع.. وبالتالى نحن نواجه مشكلة يعانى منها الشباب وأيضا بعض الكهول. وفى هذا الإطار نجد أن مصر تعانى من مشكلة وجود الراغبين فى تلك وحدات سكنية، ولكنهم غير مدعمين بقدرة شرائية.

وفى ضوء هذه المشكلة جاء مشروع قانون الإقراض العقارى لييسر من حياة هذه الشريحة من المواطنين، وحل مشكلة الشباب بصورة خاصة، وإن كان لا يمنع أن يستفيد منه من لديه قدرة مالية على شراء وحدات سكنية فاخرة.

أسباب تنموية

ويرجع عدم وجود قيد فى القانون على مستوى الدخل أو قيمة العقار محل الاهتمام لأسباب تنموية عديدة أهمها أن وجود مثل هذا القيد يمكن أن يؤدى لمشكلة إيجاد نوع من التركز الجغرافى، والتركز الذى يعتمد على مستوى الدخل تكون نتيجته عدم وجود تنويع للمخاطر ومصادر التمويل. وبالتالى فمشروع القانون للجميع خاصة الشباب.

ويمكن أن نستعرض المراحل التى مر بها مشروع القانون قبل إقراره من مجلس الوزراء منذ عام 1995 ظهر مشروع القانون الأول فى شكل تعديل فى قانون البنوك والائتمان، ووافق عليه اتحاد بنوك مصر وتمت مناقشته فى اللجنة الاقتصادية بمجلس الشعب. وفى نهاية المطاف تم عرضه على وزارة الاقتصاد فوجدت به ثغرات عديدة منها أنه كان يستهدف فى الأساس إعادة الحصول على الوحدة السكنية فى حالة التخلف عن السداد، كما إنه لم يكن يعطى ضمانات كافية لأطراف العملية وهى البنوك ومالك الوحدة السكنية، والمنتفع بها. وبعد هذا المشروع تم تقديم مشروع قانون آخر لم يأخذ حظه من النقاش.

ولا شك أن توجيهات رئيس الجمهورية بضرورة الاهتمام بإسكان الشباب وإيجاد الآليات القانونية والمؤسسية والمالية لتيسير ذلك، جعلت مجموعة من الخبراء فى وزارة الاقتصاد تعكف على وضع مشروع قانون الإقراض العقارى، وتم فيه تلافى معظم الاعتراضات التى ظهرت فى القوانين السابقة. وأضاف أن مشروع قانون الإقراض العقارى يتكون من 8 أبواب.. الباب الأول ينص على أن الهدف من نشاط الإقراض العقارى هو تمويل شراء العقارات بغرض السكن أو أية أغراض أخرى، على أن يقوم المقترض برهن العقار هنا رسميا لصالح المقرض. وحصر المشروع مزاولة هذا النشاط على الأشخاص الاعتبارية العامة وشركات التأمين المصرية وشركات الإقراض العقارى التى تؤسس وفقا لأحكامه.

وفى الباب الثانى تنظيم لاتفاق القرض العقارى حيث جعله القانون ثلاثى العلاقة، بائع العقار والمقرض والمقترض، بحيث ينظم هذا الاتفاق العلاقات القانونية بين أطرافه بشكل متوازن دون تحيز لطرف على حساب الآخر.

أما الباب الثالث فقد نظم أحكام إنشاء وقيد القرض العقارى حيث إن عمليات الرهن والتسجيل بها بعض التعقيدات، فيسر منها القانون. كما استحدث النظام المعمول به فى كثير من دول العالم المتقدم، والذى يسمح بحوالة الحقوق الناشئة عن اتفاقات القرض العقارى وتحويلها إلى أوراق مالية يتم طرحها فى سوق المال بما يعرف بعمليات «التوريق». والهدف منها عدم تحميل الجهاز المصرفى، سواء كانت بنوكا تجارية أو عقارية أو شركات الإقراض العقارى، بمخاطر عالية. ففى عمليات التوريق يتم إصدار سندات بقيمة القروض، وتخرج من القوائم المالية للبنك المقرض. وتكون السندات مضمونة بالعقارات ويتم تداولها فى السوق الثانوية بالبورصة.

الموضوع الرئيسى :	السياحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	سعد هجرس
الموضوع الفرعى :	الرهن العقارى	رقم العـــــدد :	٢٨٠٨
المصـــــدر :	العالم اليوم	تاريخ الصـــدور :	٢٠٠٠/٤/٢٢

وتعد عمليات التوريق من أهم البنود، فبدونها لن تكون هناك سوق ثانوية، مهما بلغت قوة السوق الاولية وهى البنوك وشركات الرهن العقارى. فإذا لم تحدث إعادة تدوير للقروض سيكون مصير القانون التراجع نظرا لعدم وجود أى نوع من انواع تجديد التمويل.

ومن ناحية أخرى يساهم التوريق فى استثمار أموال المؤسسات المالية التى تعطى أولوية للاستثمارات طويلة الاجل.

وفى الباب الرابع. أحوال وإجراءات الاقساط التى يتخلف المقترض عن الوفاء بها، وذلك عن طريق التنفيذ على العقار المرهون. ويحدد القانون الأسس التى يتم وفقا لها إجراء المزاد، كما يحدد من يدخل المزاد حيث منع القانون البنك المقرض من دخول المزاد حتى لا يضارب علي العقار، وكذلك سمح للمشترى، حتى آخر فرصة فى المزاد، أن يسدد القيمة المستحقة عليه ويسترد عقاره.

وفى الباب الخامس للقانون عالج الجانب المؤسسى وحدد الشروط الخاصة بإنشاء الشركات التى تزاول نشاط الإقراض العقارى، وحصرها فى الشركات المساهمة التى لا يقل رأسمالها المصدر والمدفوع عن الحدود الموجودة باللائحة التنفيذية للقانون. ولا شك أن اللائحة التنفيذية لها أهميتها لأنها تمنح المشروع مرونة فى سوق طبيعته التغير المستمر بمرور الوقت.

ونص الباب السادس على وسائل حماية المقترض بإنشاء صندوق لضمان الإقراض العقارى مع تحديد التامين بقيمة القرض لدى شركة تامين مصرية ضد مخاطر عدم الوفاء بالقرض. وهذه تعد ضمانة أتاحها القانون للمنتفعين بالوحدات السكنية، إلى جانب الضمانات الأخرى مثل تعاملهم مع بنوك جيدة وشركات تعمل وفقا لمعايير مالية منضبطة، حماية من مخاطر تعرض السوق للتقلب والصدمات. وهذه النوعية من الصناديق معروفة فى الولايات المتحدة الامريكية، وسنعمل فى مصر على تطويع الفكرة ليكون صندوقا فاعلا يؤدى لاستقرار السوق بدلا من أن يصبح مجرد هيكل هلامى مثلما يحدث فى قطاعات أخرى.

أما الباب السابع فيتضمن وسائل الرقابة على نشاط الإقراض العقارى وإدارة صندوق الضمان، كما حدد الجهات الإدارية المسئولة عن الرقابة وهى أكثر من جهة، فهناك البنك المركزى لأن هذا النشاط سيكون أساسا داخل الجهاز المصرفى. أما الجهات المالية غير المصرفية ستخضع فى المرحلة الانتقالية لوزارة الاقتصاد كجهة إدارية. وهناك مؤسسات أخرى عاملة داخل هذه السوق مثل شركات التامين، والسماسرة، وجهات التقييم. هذه كلها لها طبيعة فنية، وقد يكون من الملائم أن تخضع لوزارة لها طبيعة فنية مثل وزارة الإسكان.

القانون لا يكفى

وأخيرا نص الباب الثامن على العقوبات كضمانة أخيرة عن مخالفة أحكام هذا القانون.

فإن هذا القانون لن يستطيع وحده أن ينشئ سوقا مكتملة الأركان ومؤمنة رقابيا فهناك أبعاد مؤسسية مهمة لابد أن تعمل بكفاءة كاملة في جميع مراحل العمل داخل السوق العقارى سواء في السوق الأولية أو السوق الثانوية.

فهذا القانون لن يقضى على مشاكل سوق العقارات بشكل نهائى، فهناك مشروعات عقارية لم تتم دراستها بطريقة اقتصادية ملائمة فيها تقدير لتطورات السوق من ناحية الطلب أقيمت بالمدن الجديدة، وبناء على ذلك فإن من يلوم اليوم على الحكومة عدم وجود قانون للإقراض العقارى لا يلومن إلا نفسه لأنه لم يكن فى واحدة من هذه الدراسات احتمال وجود نظام للإقراض العقارى، وكانوا يعملون بنظام الدفع الفورى، أو التقسيط على عدد من السنوات بترتيب أو بدون ترتيب مع أحد البنوك.

وهذا درس تاريخى يجب ألا يتكرر، فمن يقوم بعمل اقتصادى لابد أن يدرس جيدا، ففى قطاع العقارات عدم وجود دراسات اقتصادية قبل إنشاء المشروعات المختلفة بسبب مشكلة لن ينقذ أصحابها منها مركب الإقراض العقارى، وبالتالى فانتظار قانون الإقراض العقارى اعتقادا أن الحكومة ستنقذه، فى غير محله لأن القانون يستهدف شريحة من المواطنين وهم الشباب، ولو التزمنا بتوجيه القيادة السياسية كان القانون سيحدد الفئة العمرية التى يستهدفها القانون. ولكن لاعتبارات فنية لا يمكن عمل ذلك لأنه لابد من توزيع المخاطر والتمويل.

وأضاف بأن القانون لا يستهدف إنقاذ بعض المقاولين من عثراتهم حيث يستهدف توفير المسكن الملائم لكل شاب، ولكن لا شك سينتفع به شرائح دخيلة مختلفة.

وبالنسبة لتعرض السوق لصدمات فإن المتابع للأسواق فى إنجلترا والولايات المتحدة يجد أنها تعرضت لبعض الصدمات. وفى

الموضوع الرئيسى :	السياحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	سعد هجرس
الموضوع الفرعى :	الرهن العقارى	رقم العـــــدد :	٢٨٠٨
المصـــــــدر :	العالم اليوم	تاريخ الصـدور :	٢٠٠٠/٤/٢٢

مصر نحن نرصف الطريق بإصدار القانون، فإذا تم استغلاله بشكل جيد سيؤدى لنتائج إيجابية فى قطاعات كثيرة.

■ م. شريف لطفي: يحظى قطاع العقارات بأهمية كبيرة في الاقتصاد نظرا لتأثيره على أكثر من 100 صناعة منبثقة مثل حديد التسليح والأسمنت والطوب والأخشاب، والأثاثات المنزلية والدهانات.. ولذلك أؤكد على أهمية خروج قانون الإقراض العقارى إلى النور بإقراره من مجلس الشعب بعدما أقر من مجلس الوزراء، فليس أمامنا مخرج حقيقى من أزمة الإسكان إلا ظهور هذا القانون. فهناك كثير من الأموال فى حاجة لتوجيهها للاستثمار فى قطاع يمنح عائدا جيدا مثل قطاع الاستثمار العقارى، ففى فرنسا مثلا نجد أن 60٪ من المبانى في المدن الكبرى تقوم بإنشائها شركات تأمين.

إن مشكلة الاستثمار العقارى فى مصر تنحصر فى عدم وجود آلية لضخ سيولة فى هذا القطاع بشكل مستمر. فنحن نرغب فى وجود آلية لضخ سيولة في هذا القطاع، وفى نفس الوقت تضمن حقوق الأطراف المشاركة فيه سواء كانت بنوكا أو شركات إقراض عقارى أو شركات تأمين وكذلك المنتفع بالوحدة السكنية.

ولا شك أن المشكلة الأساسية فى مصر التى أدت إلى ركود فى سوق العقارات هى وجود خلل فى الدراسات الاقتصادية لمشروعات الإسكان بصفة عامة، فنجد تركيزا علي الإسكان الفاخر رغم أن الأرباح الحقيقية تأتى من الوحدات السكنية المتوسط والاقتصادية.

كما إننى اعترض على وجود أكثر من جهة إدارية للرقابة ويقول إنه لابد أن تكون هناك جهة واحدة للرقابة من البداية للنهاية، تخضع النشاط بالكامل لرقابة هذه الجهة، وذلك نظرا لوجود أطراف عديدة تعمل فى هذه السوق مثل البنوك وشركات التامين وشركات الإقراض العقارى، ولا يمكن أن نخضع كل طرف لجهة إدارية منفصلة فهذا قد يقيد البعض عند الانطلاق.

توحيد قواعد الرقابة

■ د. محمود محيي الدين: اتفق معك فى مسالة الرقابة، ولكن ليس بالضرورة توحيد جهة الرقابة، ولكن من الممكن توحيد قواعد الرقابة بصرف النظر عمن ينفذها.. فمثلا: البنك المركزى بطبيعته لا يرغب فى التعامل مع كيانات غير مصرفية بدليل أن شركات الصرافة لا تخضع للبنك المركزى، رغم أنها تزاول أحد أعمال البنوك، ولذلك فإن شركات الإقراض العقارى أيضا ذات طبيعة خاصة يستلزم التعامل معها بعض المرونة التى لا تتوافر للبنوك، فالتنسيق ضرورى فى عملية الرقابة، ولكن لا يستلزم ذلك توحيد جهة الرقابة.

والمتابع لعمليات الرقابة المالية بشكل عام يجد أنه فى إنجلترا مثلا تم إخضاع جميع المؤسسات المالية سواء شركات تأمين أو مصارف وسوق المال، وكذلك شركات الإقراض العقارى للسلطة المشرفة على الخدمات المالية. ففى هذه الحالة تم توحيد الجهة الرقابية، وإلى أن يأتى هذا اليوم فى مصر سيكون هناك تنسيق فى عمليات الرقابة فى سوق العقارات.

■ د. عمرو حسنين: كنت أتمنى أن يتضمن القانون نصا خاصا بالأنشطة الموازية المطلوبة لدعم هذا النشاط بحيث يمكن إضافتها بقرارات وزارية مثلما حدث فى حالة قانون سوق المال. فقد بدأ قانون سوق المال بعدد من الأنشطة وتم إضافة أنشطة أخرى بعد ذلك. وفى سوق العقارات هناك عدة أنشطة موازية يمكن أن تظهر بعد تطبيق القانون، ولذلك لابد من وجود بند آخر يتضمن هذه الأنشطة بحيث يمكن إضافتها بعد ذلك بقرارات وزارية لدعم هذا النشاط.

مشروع القانون يتضمن أيضا نقطة خطيرة وهى السماح بعمليات التوريق، وتحويل القروض إلى سوق المال.. وفى هذه الحالة المستثمر الرئيسى هو أموال شركات التأمين والمعاشات والتامينات.. فهل عند التنفيذ سنجد عقبات أمام هذا الاستثمار؟.. بمعنى هل سيكون فى إمكان شركات التأمين الدخول فى هذه الاستثمارات دون قيود؟ فمن المعروف أن شركات التأمين لديها قيود على استثماراتها فما الحل فى هذه الحالة.

وهناك نقطة أخرى نرغب في إيضاحها، فمشروع قانون الإقراض العقارى يهدف إلى توفير آلية للمواطن لشراء وحدة سكنية بالتقسيط على 30 عاما، فماذا سيكون الوضع فى حالة رغبة مواطن فى بيع شقته لمواطن آخر؟.. وأرى أنه من حق المواطن على الدولة ألا تضعه فى موقف مواجهة مع مواطن آخر، كما أن من حقه على الدولة أن توفر له السكن بالتقسيط على فترة طويلة.1

د. محمود محيى الدين: أطمئن الجميع بأن القانون يتمتع بنفس المرونة الموجودة فى قانون سوق المال بحيث يمكن للوزير المختص أن يصدر لوائح تتناسب مع حركة السوق في أى وقت.

..ما أؤكد حرص الدولة على حق المواطن في الحصول على السكن الملائم، وحرصها أيضا على المستثمر العقارى، وكذلك عدم حدوث خلل فى السوق. فقطاع العقارات مرتبط بأنشطة أخرى كثيرة ويؤثر عليها خاصة عند إحداث تزاوج بين قطاع العقارات وقطاع آخر يتمتع بالحساسية وهو سوق المال..

وبالنسبة للقيود الموجودة على استثمارات شركات التأمين وأموال التأمينات والمعاشات. نحن لم نصل بعد لهذه الأسقف فى حالة أموال التأمينات والمعاشات في السوق الثانوية. أما شركات التأمين فسيكون لها عدة أدوار في السوق الثانوية والتأمين على عملية السداد عبر الوقت إذا ما توافرت لها الأدوات التأمينية المناسبة. وفى أغلب الأحوال سيمنح القانون لقطاع التأمين مجالا جيدا للحركة.

الموضوع الرئيسى :	السياحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	سعد هجرس
الموضوع الفرعى :	الرهن العقارى	رقم العـــــدد :	٢٨٠٨
المصـــــــدر :	العالم اليوم	تاريخ الصـــدور :	٢٠٠٠/٤/٢٢

د. محمد حسونة: أعترض على فكرة أن قانون الرهن العقارى جاء ليساهم في حل مشكلة الإسكان، فالمواطن يمكنه الحصول على السكن الملائم بوسائل عديدة مثل الإيجار، ولكن أهمية القانون أنه يربط بين سوق العقارات وسوق المال. وأريد أن ألفت الانتباه إلي أن كثيرا من دول العالم التى تطبق قانون الإقراض العقارى شهدت أزمات عقارية كثيرة.. أى أن القانون لم يمنع حدوث أزمات عقارية في التسعينات.

ومن ناحية أخرى نلاحظ أن البنوك المصرية عانت خلال الفترة الماضية من مشاكل كثيرة منها الكساد وضخامة الدين العام؛ وأدى ذلك إلى ضعف فى نمو الربحية بها وكذلك ضعف السيولة. ومن المعروف أن الاقتصاد المصرى من الاقتصاديات التى تعتمد على البنوك نظرا لضعف سوق المال حتى هذه اللحظة. وهذا يدفعنا إلى عدم الضغط على البنوك، فالبنوك تفقد عملاءها بدليل تراجع معدل نمو الارباح بها. وهذا يعنى أيضا ضرورة وجود استراتيجية للعمل بهذه البنوك لتطويرها خلال الفترة القادمة.

وبالنسبة لموضوع التوريق لابد أن يتم توجيهه لخدمة البنوك فى المرحلة الحالية. فالتوريق يقلل مخاطر الإقراض ومعدلات كفاية رأس المال المطلوبة. فالقروض العقارية إذا تم توجيهها للقطاع العائلى تكون بها نسبة مخاطرة 50٪، والمشروعات والشركات بها نسبة مخاطرة 100٪، ولكن فى حالة تحويل هذه القروض إلى أوراق مالية سنقلل الضغط على الحكومة والمستثمرين والبنوك. كما أن التوريق يخفض التكاليف وهذا لا يعنى أن عملية التوريق إيجابية بصورة كاملة، فهناك مشكلة وهى أنها تتطلب وجود سوق مال نشيطة وقوية وبها سيولة ليكون لديها قدرة على استيعاب السندات.

انتهى من ذلك إلي أن الكيانات التى مارست الإقراض العقارى، والتوريق فى العالم هى البنوك التجارية والعقارية وبنوك الادخار، وتعتمد البنوك التجارية والادخار على الودائع في حين تعتمد البنوك العقارية على قروض قصيرة الاجل من البنوك التجارية تحولها إلي أوراق مالية.

وأنا أسأل: ولماذا لا يمنح حق تكوين شركات الإقراض العقارى للبنوك العقارية القائمة، وبعض البنوك التجارية التى لديها استعداد لممارسة النشاط العقارى. وفى مصر لدينا البنك العقارى المصرى العربى منذ سنوات طويلة ولديه احصائيات عن هذا المجال خاصة فيما يتعلق بنسبة الإخفاق في السداد.

ثانيا: بالنسبة لشركات التامين، فهى موجودة ضمن الشركات التى تقوم بالإقراض، أعتقد أن هذا ليس دورها الأساسى، فدورها التامين على القروض ليس فقط ضد الوفاة والعجز وإنما التامين ضد عدم السداد. ويمكن أن تؤمن جهات حكومية على قروض محدودى الدخل، ولكن المساكن العادية تؤمن عليها شركات تامين ذات درجة ائتمانية A3 وصناعة التامين العقارى صناعة منفصلة لابد من الاهتمام بها.

مخالفة محاسبية

نقطة أخرى فى القانون تتعلق بالجهة الإدارية فهى تقوم بأكثر من 15 مهمة بدءا من سجل المحاسبين وحتى سجل الوسطاء والخبراء. فأين الهيئات ذاتية التنظيم؟ وبالنسبة لصندوق التوريق نلاحظ أن المادة 13 من القانون تنص على ألا تدخل فى ذمته المالية الالتزامات المترتبة على هذه الأوراق أو الأقساط وعوائدها، وهذا يخالف قواعد المحاسبة.

د. محمود محيى الدين: بالنسبة لحدوث صدمات فى أسواق العقارات الخارجية رغم تطبيق قانون الإقراض العقارى أؤكد أن القانون لا يمنع من حدوث صدمات، فنحن نضع القانون وفقا لأفضل ما وصل إليه الآخرون مع تطويعه للأوضاع المصرية. ولا يستطيع القانون وحده أن يمنع من حدوث تقلبات داخل السوق.

وحول الجهاز المصرفى وما أثاره د. حسونة حوله: أؤكد أن كثيرا من المشكلات الحادثة فى بعض البنوك ، وهى تحت السيطرة، جاءت نتيجة لقرارات ائتمانية خاطئة بسبب عدم الإلمام بالقضايا محل الدراسة.

وبالنسبة لتحفظ د. حسونة على وجود شركات الإقراض العقارى أرى أن القانون مكن من وجود هذه الشركات إذا ما توافرت لها القواعد المنظمة للعمل، ولكن القانون غير ملزم فى هذا المجال، وإنما يهدف إلى إنشاء سوق عقارى متكامل الأركان.

■ سمير متولى: لدى سؤال قد يبدو ساذجا وهو لماذا لم تقم البنوك بدورها فى عملية الإقراض العقارى؟

وأعتقد أن الإجابة عليه هى أن البنك المقرض ليس في موقف يسمح له بأن يحول الضمانة الموجودة إلى سيولة فى الأمد القصير. وهناك سؤال آخر مهم بالنسبة لشركات الرهن العقارى التى ستعمل إلى جانب البنوك من أين ستأتى بالاموال التى تمكنها من تمويل هذا النشاط، والذى يتطلب مليارات لاجال طويلة؟ فلكى توفر هذه الاموال المصدر الاول لها البنوك، وهذا يعيد الدور مرة أخرى للبنوك، وهل هناك ضرورة ملحة لعمل كل هذه التنظيمات، وهذه الهياكل فى هذا التوقيت بينما سوق العقارات يعانى حاليا بصورة كبيرة. فمن المفترض أن أحل مشكلة كيانات واقتصاديات لابد من تدويرها وليس فقط حل لمشكلة الإسكان.

وهناك مشكلة أخرى غير واضحة فى القانون وتتعلق بمدى إمكانية رهن عقار لم يتم انشاؤه بعد، فمن المفروض أن الرهن تال لعقد مسجل، ولذلك لابد من توضيح هذه النقطة في القانون خاصة أن كثيرا من شركات الاستثمار العقارى تعتمد على الدفعات التى تتقاضاها من المشترين فى عمليات البناء وفى حالة انتظارها حتى تشطب الوحدة ثم تبيعها ستكون هناك مشكلة فى التمويل، وستعتمد على القروض البنكية، وهذا يعنى تحميل الفوائد وغيرها على التكلفة، وبالتالى زيادة سعر الوحدة السكنية أى تفاقم المشكلة.

ومع صدور قانون الإقراض العقارى كيف سيتم حل مشكلة التعارض مع القوانين الأخرى القائمة مثل قانون تنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر؟ خاصة أن المادة الأولى من مشروع القانون تنص على إلغاء ما يخالفه، فهل هذه المادة كافية لإلغاء القوانين الأخرى.؟

وهناك عدة تساؤلات أخرى حول تنظيم العلاقات بين الأطراف التى ستزاول نشاط الإقراض العقارى وهى البنوك وشركات الإقراض العقارى وشركات التامين؟ وبالنسبة لشركات التامين فقد مرت بتجارب مريرة فى عمليات الاستثمار العقارى، كما أن عليها قيودا في عملية الاستثمار لا يمكن أن تتجاوزها، وما يمكن أن تقوم به هو عمليات شراء ا لسندات، ولكن لابد أن تكون مضمونة.

وهناك المادة 4 من القانون التى تضع

الموضوع الرئيسى : السياحة والاسكان — اسم كاتب المقال : سعد هجرس

الموضوع الفرعى : الرهن العقارى — رقم العـــدد : ٢٨٠٨

المصـــدر : العالم اليوم — تاريخ الصـــدور : ٢٠٠٠/٤/٢٢

معايير وقواعد تتناسب مع القدرة المالية للمقترض في ضوء الحالة العامة لسوق العقارات. فهذا لابد أن يعاد النظر فيه حيث يصعب قياسه. كما إن القانون به خلط بين الجهات الإدارية المعنية بالإشراف والرقابة على الشركات العقارية.

كما أن هناك المادة 39 الخاصة بشركات التامين ودورها في التامين ضد مخاطر عدم السداد. من المفروض أن تدرس أيضا مسالة وثيقة التامين ضد العجز أو الوفاة، فلابد أن يحدد النص «نوع العجز» بأن يكون عجزا كليا مستديما. كما إنه لابد من التامين على العين ضد الحريق.

د. محمود محيى الدين: بالنسبة لاسباب إحجام البنوك عن الإقراض العقارى فهى معروفة وهى عدم القدرة على الحصول على العين محل الخلاف، كما أن هناك قواعد صريحة تحدد سقوفا للإقراض فى قطاع معين.

أما الرهن فى القانون فيتم على وحدة قابلة للسكن وليس رهن ورق.

■ سمير متولى: بهذه الطريقة تتعقد المشكلة.

■ د. محمود محيى الدين: الرهن يكون لوحدة جاهزة للسكن اى ليست للارض، وقد خضعت المادة الاولى من القانون لتعديلات عديدة لان الإقراض لابد أن يكون لوحدة سكنية.

واتفق مع الاستاذ سمير متولى فى إنه لابد قبل تطبيق القانون من معالجة مشكلة التعارض مع القوانين القائمة الأخرى.

■ العالم اليوم: لماذا تم تغيير البند الخاص بالتامين على ترك العمل أو فقدانه، والذى كان موجودا فى مسودة القانون؟

■ سمير متولى: لأن ترك العمل فيه عنصر اختيار وبالتالى يصعب التامين على هذه النقطة.

■ العالم اليوم: من المفروض أن القانون تم وضعه حتى يتيح للمواطن العادى الحصول على وحدة سكنية، فهل تم حساب المسافة الكبيرة فى مصر بين متوسط دخول المواطنين وأسعار العقارات؟

■ د. محمود محيى الدين: من الملاحظ أن هذا القانون عندما تم تطبيقه فى إنجلترا وأمريكا كان هناك دخل ثابت معلن من القطاع الرسمى. وفى مصر توجد لدينا دخول ثابتة من قطاعات شرعية لكنها لا تتمتع بالانتظام فى السداد. وهذا يعنى أن التقدير سيكون فى هذه الحالة أعقد مما فى حالة وجود راتب ثابت.. والامر الآخر وهو الاخطر هو وجود مصادر أخرى غير المدونة والمسجلة، والمشكلة فى كيفية ترجمتها لارقام ومن سيقوم بتقييمها والإقراض على أساسها؟ ولذلك مطلوب من الجهاز الائتمانى المختص بالعقارات فى مصر أن يكون أكثر تعقيدا من الموجود فى إنجلترا وغيرها.

بحث عن السيولة

■ هشام طلعت مصطفى: لدى بحث خاص عن السيولة المتاحة لتنفيذ هذا القانون فى السوق المصرى، فهذه السيولة غير متوافرة، ولو ولد القانون فى ظل الظروف التى تمر بها مصر حاليا سيولد ليموت، فالسيولة المتاحة من البنوك وشركات التامين لا تكفى 5٪ من حجم الاحتياج السنوى من الإسكان المتوسط. فنحن فى حاجة إلى 50 الف وحدة سكنية على الأقل. فلدينا سكان تحت 30 سنة يمثلون 60٪ من التعداد السكانى فى مصر، وهذا يعنى أننا فى حاجة إلى 450 الف وحدة سكنية خلال السنوات الخمس القادمة تتزايد سنويا بشكل مستمر. ولحل هذه المشكلة وحتى يمكن تطبيق القانون فى مصر بنجاح لابد أن ناخذ بما أخذت به دول أخرى حيث اعتمدت على تمويل خارجي عن طريق اللجوء للاستثمارات الخارجية حتى نستطيع حل المشاكل الكبيرة التى وقعت فيها البنوك المصرية، والتى تجاوزت نسبة الإقراض في بعضها 90٪ من حجم الودائع.

د. محمود محيى الدين: هناك بالفعل مؤسسات مالية عالمية طلبت أن تؤسس شركات للإقراض العقارى في مصر، وهذا بالطبع سيساهم فى حل مشكلة السيولة فى هذا القطاع بالإضافة للبنوك وشركات التامين وتنشيط السوق الثانوية.

د. مستشار رأفت يوسف: المشروع جيد، ولكن هناك مادة خطيرة هى المادة 6 من قانون 136 لابد من إلغائها وتنص على أنه فى حالة التخلف عن سداد الأقساط يتحول المنتفع إلى مستاجر.. كما إن القانون به نصوص جيدة، ولكن المشكلة في التنفيذ.. فلابد من وجود آليات تساعد الشركات المقرضة في الحصول على حقوقها. فيمكن أن تضاف مادة في القانون تنص على حق البنك المقرض في اللجوء للقضاء المستعجل لطرد المشترى المقترض في حالة عدم وفائه بالقرض. وعندما يسترد البنك العين يعطى المشترى ما دفعه من أقساط مخصوما منها قيمة انتفاعه بالعين. فهذا سيشجع المنتفعين على الوفاء بالتزاماتهم.

وهناك نقطة أخرى تتعلق «بالتوريق» فمن غير الممكن مسالة خطيرة مثل التوريق يتم ذكرها فى مادتين فقط في القانون فهى فى حاجة إلى قانون مستقل.

د. محمود محيى الدين: اتفق معك فى ذلك، وهناك بالفعل النية لإصدار مشروع مظلى وعام للتوريق حيث إن التوريق ستنتفع منه قطاعات كثيرة بالإضافة للسوق العقارى، فهناك نشاط التاجير التمويلى، وعمليات التخصيم وتمويل الصادرات. وإلى أن يتم وضع هذا القانون تيسر من مسالة التمويل والسيولة ليس فقط فى السوق الأولية ولكن فى السوق الثانوية أيضا.

الموضوع الرئيسي :	السياحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	سعد هجرس
الموضوع الفرعي :	الرهن العقارى	رقم العـــدد :	٢٨٠٩
المصـــــدر :	العالم اليوم	تاريخ الصـــدور :	٢٠٠٠/٤/٢٣

في ندوة « العالم اليوم » عن قانون الإقراض العقارى «2-2»

مؤسسات أجنبية تعرض ضخ أموال ضخمة في سوق العقارات

د. محمود محيي الدين : الفئات الاخرى التى لاتستفيد بمشروع قانون الرهن العقارى الجديد يمكن ان تنتفع بمشروعات اخرى تدخل فيها الدولة او بعض المنظمات غير الحكومية او الخيرين من الناس مثل مشروع اسكان المستقبل ومشروع مبارك للشباب وكذلك المشروعات التى تتولاها وزارة الاسكان والمجتمعات العمرانية الجديدة بدعم صريح من الدولة لبعض القطاعات والشرائح من المجمتع.

اما بالنسبة للسيولة والاقتراض من الخارج وتخوفات البعض من اقرار هذا القانون فى ظل نقص سيولة فانا هنا اقول ان مشكلتنا الازلية فى مصر انه عندما تبحث الدولة اقرار مشروع قانون جديد فاننا نعتبره اكسير الحياة وانه سيقضى على كل المشكلات القائمة وفيه الحل لكل الموضوعات المعلقة ليس هذا بالضرورة وبالتالى ارجو الا نرصد طموحات كبيرة وبعيدة لهذا القانون حتى لانحمله اكثر مما يحتمل وكذلك الحال بالنسبة لسوق العقارات.

مشروع الرهن العقارى اهداف واغراض محدودة وهو واحد من الادوات المتاحة فى السوق فهناك ادوات اخرى يمكن ان تساهم فى حل مشكلة الاسكان كالدعم والزكاة والانفاق الخيرى وغيرها ولا داعى ان نبالغ فى نتائج كل مشروع او بنية تحتية او مشروع من المشروعات الكبرى .. لا اتصور ان شخصا يمتلك 3 الاف جنيه يمكنه حيازة شقة فاخرة فى منطقة الزمالك فى ظل اقرار قانون الرهن العقارى الجديد والملاحظات التى ابداها المتخصصون سوف يتم دراستها بعناية حتى يخرج القانون متكاملا.

م. **هشام طلعت مصطفى** : هناك مشكلة تعانى منها صناعة معينة وعندما تصدر الدولة قانونا ما .. فاننا فى هذه الحالة ننتظر حلولا ايجابية لهذا القانون وانا فى تصورى ان القانون الجديد لو اخذ مزيدا من الدراسات والمناقشات والتعمق فى دراسة مواده فانه فى هذه الحالة سيساهم بدرجة كبيرة فى حلول المشاكل القائمة بشكل اوسع.

وسعر الفائدة المستحقة على الاقراض العقارى فى ظل تطبيق القانون الجديد لابد من البحث فيه بتعمق ولابد من البحث عن آليات جديدة تساهم فى حل المشكلة.

الموضوع الرئيسي :	السياحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	سعد هجرس
الموضوع الفرعي :	الرهن العقارى	رقم العـــدد :	٢٨٠٩
المصـــدر :	العالم اليوم	تاريخ الصـدور :	٢٠٠٠/٤/٢٣

التنفيذ على العقار

م. فتح الله فوزى : مشروع قانون الرهن العقارى جيد ويمكن ان يقر بصورته الحالية الا انه تجب معالجة بعض النقاط فى هذا القانون من اهمها التنفيذ على العقار فطبقا للقانون فان الاجراءات الخاصة بالتنفيذ تستغرق 150 يوما ويمكن للمقترض ان يسدد الاموال المستحقة عليه في اخر لحظة وهنا تسقط كل الاجراءات والمطلوب هنا ان ينص القانون على ان هذه العملية لاتتكرر عدة مرات وانما مرة واحدة والا تكررت تجربة قضايا العقارات التى تستغرق سنوات عديدة امام المحاكم وتصبح الاجراءات التي نص عليها القانون عقيمة.

البعض تكلم خلال الندوة عن مشكلة السيولة وطرح سؤالا وهو من اين ياتى الناس بأموال لضخها فى قطاع الاستثمار العقارى نعم قد تكون هناك مشكلة في السيولة في الوقت الحالي ولكن لو افترضنا ان هناك اموالا تاتى من الخارج ولوبنسبة 30٪ بالطبع هذه الاموال ستتزايد فى ظل قانون يحميها اثناء ممارسة نشاط الاستثمار العقارى.

هناك اليات عديدة يمكن من خلالها ضخ استثمارات جديدة لقطاع العقارات من بينها شركات الاستثمار العقارى التابعة للبنوك التجارية وكذا صناديق الاستثمار المباشرة والمتخصصة وشركات التامين والبنوك.

وفى ظل قانون جديد يحمى لهذه المؤسسات المالية والاستثمارية حقوقها فان عنصر الامان سوف يكون متوافرا فى هذه الحالة وهذا يعنى زيادة الاموال الموجهة لهذا القطاع.

والى جانب المؤسسات السابقة فان هناك أموالا تعاونيات البناء والاسكان وصناديق التامينات والمعاشات وهذه تمتلك مليارات الجنيهات التى يمكن توجيهها للاستثمار العقارى من جديد مهما كانت هناك عيوب فى القانون الجديد فمن الافضل ان يصدر ويرى النور ولو هناك قصور يمكن ان يعالج مستقبلا خاصة اثناء التطبيق وهذا افضل من ان ننتظر سنوات لنعدل المواد وننقدها ونصلحها ... لنقر القانون وحتى اذا لم نطبقه خلال سنة لوجود عيب ما فهذا الافضل من تأجيله عدة مرات.

هناك سؤال مطروح فى اطار هذا القانون وهو هل الرهن على العقار الممول ام على الارض المقامة عليها العقار وانا هنا لا اريد ان نتوقف كثيرا عن هذه النقطة فحتي لو صدر القانون وتم رهن الوحدة الفنية وليس الارض فلا مانع.

هناك مشكلة قائمة الان ويجب حلها وهذه المشكلة هى ان كل قروض البنوك التى تمنحها لشركات الاستثمار العقارى تتراوح فترتها الزمنية مابين 3 و 4 سنوات وهذه الفترة تعد كافية لبناء العقار وشركة الاستثمار العقارى ليست فى حاجة لاكثر من هذه الفترة.

هنا ياتى دور القانون حيث يتم ايجاد جهة ما تتولى اقراض المشترى وهنا تكون الدورة حيث ان المشترى يدفع لشركة الاستثمار العقارى والشركة هنا تدفع المديونية المستحقة عليها للبنك او اقساط الدين وفوائده مما يسبب مشاكل للسوق فى الوقت الحالى هو ان البنك يمنح للشركة قروضا على 3 الى 4 سنوات وفى نفس الوقت الشركة

تعطى المشترى العقار على فترة 7 الى 8 سنوات هنا يحدث الخلل.

القانون الجديد يتيح للبنوك وشركات الاستثمار العقارى ان يستمرا فى مجال الاستثمار العقارى كما سيعمل على ايجاد اليات جديدة ستدفع فى هذا الجانب مثل شركات الاقراض العقارى.

كما ستلعب شركات التامين دورا متزايدا فى هذا المجال ايضا واذا كان البعض يتخوف من اعادة توسع هذه الشركات فى مجال الاستثمار العقارى استنادا الى تجارب تاريخية سلبية وقوانين تمنع طرد الساكن وغيره فإن الوضع سيختلف حيث ستكون هناك قوانين واليات مختلفة وبالتالى فان مليارات الجنيهات سيتم ضخها فى مجال الاستثمار العقارى من قبل شركات التامين التى تمتلك اموالا ضخمة.

المستفيدون

واحب ان اجيب عن سؤال اخر وهو على من سيطبق القانون الجديد والاجابة هى ان هذا القانون لن يحل الا مشكلة متوسطى الدخل وبالتالى يجب ان لانتفائل كثيرا بقدرة القانون على حل مشكلة الاسكان بشكل جذرى فالاسرة التى يصل مرتب الزوج والزوجة فيها الى 1500 جنيه شهريا هى التى تستفيد من القانون وهذه شريحة تمثل من 15٪ الى 20٪ من المجتمع ولديها القدرة على دفع اقساط لفترات طويلة فاذا تراوح سعر الشقة بين 80 الفا و

الموضوع الرئيسي : السياحة والاسكان | اسم كاتب المقال : سعد هجرس

الموضوع الفرعي : الرهن العقاري | رقم العـــــدد : ٢٨٠٩

المصـــــدر : العالم اليوم | تاريخ الصـــدور : ٢٠٠٠/٤/٢٣

90 الفا جنيه فان الاسرة قد لاتكون لديها الامكانية لدفع نحو 23 الف جنيه سنويا لسداد ثمن الشقة على 4 سنوات كما انه ليس لديها القدرة على دفع الفى جنيه شهريا هنا ياتى دور قانون الرهن الجديد الذى يتيح لهذه الاسرة امتلاك شقة على 20 او 25 سنة وبقسط شهرى يتراوح مابين 600 الى 700 جنيه وهنا لن يكون سعر الفائدة عقبة حتى لو بلغ فى المتوسط 13٪ اما محدودو الدخل الذين يتراوح دخلهم مابين 300 و 500 جنيه شهريا فهؤلاء لايستفيدون من القانون الجديد وهؤلاء متاحة امامهم ادوات اخرى منها اسكان الشباب حيث تقوم الدولة ببيع الوحدة بنحو 24 الف جنيه فى حين تصل تكلفتها الى 60 الف جنيه.

قد يكون فى امكان هذه الفئة التى تمثل من 70٪ الى 80٪ من المجتمع الاستفادة من قانون الرهن العقارى الجديد ولكن ذلك يتطلب توجيه الدعم الذى يحصل عليه هؤلاء الى العقارات الجديدة وكذا أسعار الفائدة المخفضة الممنوحة من بنك الاستثمار القومى بنسبة 5٪ على 40 سنة.

واريد ان اركز على نقطة مهمة وهى انه اذا كانت هناك جدية فى اقرار هذا القانون فلابد ان يصاحب ذلك مصداقية فى التطبيق بمعنى اذا تخلف المستفيد عن دفع الاقساط المستحقة عليه .. هنا يتم سحب الشقة منه واعادة بيعها مرة اخرى حتى تحصل الشركة او البنك على القيمة الاقراضية اما اذا نص القانون على عملية سحب العقار ولم يتم تنفيذها على ارض الواقع هنا ستصبح مشكلة لانها قد تتسبب فى فقدان الشقة فى جدية تطبيق القانون خاصة من قبل المؤسسات المالية.

علاء الاوسية : انا اريد هنا ان اركز على نقطة مهمة وهى ان عملية الرهن موجودة منذ ايام الخديو توفيق وتحديدا منذ عام 1880 اما الجديد فى القانون الجديد فهو تبسيط اجراءات الرهن واستيفاء البنوك لحقوقها بعد تعاقب قوانين عديدة جعلت الضمان العقارى هو اسوأ انواع الضمانات لدى البنوك حيث كان يحظر طرد المستاجر او المزارع إذن الرهن العقارى ليس ضمانة كافية لتدفع المؤسسات المالية الى ضخ مزيد من الاموال فى مجال الاستثمار العقارى لان هذه الرهونات يتم التصرف فيها بعد 10 سنوات من النزاعات مع العملاء امام المحاكم ولذا جاء مشروع قانون الرهن العقارى الجديد ليبسط اجراءات التسجيل والرهن كما يضمن حقوق كل الاطراف المشاركة فى عملية الاستثمار العقارى بسرعة.

واذا تناولنا الاثار المباشرة للقانون الجديد فانه سيدفع بعض المؤسسات المالية لاعادة النظر فى عملية التمويل العقارى فعلى مستوى البنوك التجارية فقد وضعت حدود امنة للتمويل العقارى خلال السنوات الماضية بشكل يوائم بين مواردها قصيرة الاجل والتمويل ويساهم فى تامين اموالها ضد المخاطر وهذه النسبة تصل فى الوقت الحالى الى 5٪ من اجمالى حجم المحفظة وفى حالة اصدار القانون الجديد فان ادارات هذه البنوك سوف تعيد النظر فى نسبة الاقراض العقارى خاصة ان هذا القانون يوفر الامان وعدم التعرض لمخاطر والحصول على حقوقها بسرعة خاصة فى حالة تعثر العميل.

هذا يعنى ببساطة ان احد البنوك العامة الكبرى قد يضخ بمفرده 2 مليار جنيه سنويا فى مجال الاستثمار العقارى وهذا يعادل ما تضخه 100 شركة استثمار عقارى ضعيفة ولنا ان نتصور ان البنوك العامة التجارية الاربعة يمكن ان تعيد النظر فى عملية التمويلة العقارى من جديد هذا يعنى ضخ مليارات الجنيهات فى السوق من جديد وبالتالى المساهمة فى انعاش هذا القطاع وبالطبع فان البنوك افضل المؤسسات للقيام بهذا الدور بدلا من ان ننشىء شركات جديدة ونكون لها اجهزة ادارية وندخل فى مناقشة مدى خضوعها للبنك المركزى من عدمه وانا احب ان اقول ان شركات الاقراض العقارى التى نص عليها قانون الرهن الجديد لابد ان تخضع لسيطرة البنك المركزى باعتبار ان لها الحق فى تلقى الودائع واقراض الاموال واصدار السندات كما يتم مراقبتها ماليا وهذا الوضع يجب ان يطبق كما هو معمول فى انجلترا شئنا ام ابينا.

وعلى مستوى البنوك العقارية فان هذه البنوك كانت تعتمد فى السابق على رؤوس اموالها واحتياطياتها والسندات التى تصدرها وكانت متفوقة على البنوك التجارية لامتلاكها لموارد مالية قوية اما الان فان البنوك العقارية ضعيفة ومتخصصة فى العمل وتعانى المشاكل فى عمليات الرهن كما ان رؤوس اموالها ضعيفة وهذا بالطبع اثر على دورها فى مجال الاقراض العقارى خاصة مع التزامها بالقرارات الصادرة من السلطات النقدية وكذا بقرارات لجنة بازل الخاصة بمعدل كفاية رأس المال.

وعلاج هذه البنوك يكمن فى تبسيط اجراءات الرهن وبالتالى استيفاء حقوقها بسرعة كما يكمن فى عمليات التوريق.

قانون الرهن العقارى لم يات بجديد كثيرا باستثناء عملية التوريق وتبسيط الاجراءات اما بالنسبة للانشطة الاخرى فان البنك العقارى يقوم بها منذ سنوات وعلى سبيل المثال نجح البنك فى الاتفاق مع احدى شركات التامين الحكومية على قيام الشركة بدفع رصيد القرض فى حالة وفاة المهنى او صاحب الدخل المحدود.

والجديد فى قانون الرهن الجديد قيام شركة التامين بدفع الاقساط المستحقة على العميل فى موعدها فى حالة تخلف المقترض عن السداد.

والجديد ايضا هو ايجاد مؤسسة توريق لشراء

الموضوع الرئيسي : السياحة والاسكان — اسم كاتب المقال : سعد هجرس

الموضوع الفرعي : الرهن العقارى — رقم العـــــدد : ٢٨٠٩

المصـــــدر : العالم اليوم — تاريخ الصــدور : ٢٠٠٠/٤/٢٣

الرهونات بدلا من ان تكون ضمانات عقيمة للبنوك لاجدوى لها اما بالنسبة لاشراك شركات التامين فى منح قروض بضمان عقارات فهذا يخالف النظم المعمول بها فى العالم والتى تنص على استثمار هذه الشركات فى مجال الاستثمار العقارى وليس منح قروض بضمان عقارات وهو مايحدث فى فرنسا وغيرها من الدول.

وهذه النقطة فى حاجة الى وقفة فى القانون الجديد الذى يجيز لشركات التامين منح قروض بضمان عقارات.

انا بشكل عام ارفض مبدأ اصدار قانون الرهن العقارى ثم نقوم فى وقت لاحق بتعديله لذا لابد من مناقشة كل بنود القانون من زواياه الاقتصادية والمالية والقانونية والفنية هنا سيصدر قانون سليم بدلا من ،، ارقع .. فيه بعد صدوره اما ان يصدر القانون من جهة واحدة فلابد ان يحدث مثل هذا الخلط وانا اتساءل اين دور وزارتى الاسكان والعدل فى اقرار القانون الجديد للرهن.

فى الماضى كانوا فى مجلس الشعب يطلبون رأينا ومشورتنا والمشاركة فى اعداد القوانين الجديدة ومناقشتها اما فى هذا القانون فلم يستشرنا احد حتى الان رغم اننا معنيون بالامر.

م. **على سالم حمزة** : عندما نناقش مشكلة الاستثمار العقارى فى الوقت الحالى ودور مشروع القانون الجديد فلابد ان ننظر الى الموضوعين من شقين الاول يتعلق بالازمة القائمة فى السوق العقارى ومايصاحبها من حالة كساد وكلنا نعرف اسباب الازمة الا انى اود التركيز على شئ وهو ان جزءا كبيرا من المشكلة يكمن فى خروج العديد من مشترى الوحدات السكنية من السوق ويقع على رأس هؤلاء المستثمرون فى الوحدات السكنية الذين كانوا ينظرون للسكن على انه مخزن للقيمة وانه سوف يحصل على ارباح سريعة مع ارتفاع الاسعار فى المدى القصير للوحدات السكنية وكان المستثمر يحقق ارباحا ضخمة فى هذا النوع من الاستثمار اكثر من اى استثمار فى القطاعات الاخرى وهذه المجموعة خرجت من السوق بشكل نهائى وهو ما اثر بالسلب على سوق العقارات بالدرجة الاولى وهؤلاء كانوا يمثلون 70٪ من مشترى الشقق.

لماذا سحبوا أموالهم؟

والسؤال اين هؤلاء الذين سحبوا اموالهم من سوق العقارات؟

هناك ناس «تلعب» فى البورصة .. وهؤلاء خسروا بسبب تراجع الاوراق المالية ولم يرجعوا مرة اخرى لسوق العقارات لانهم فقدوا جزءا كبيرا من اموالهم وهذه شريحة كبيرة.

هناك نوع اخر ذهب ليضارب فى الدولار ويشترى كميات كبيرة منه على امل ان يرتفع سعره مستقبلا وهؤلاء خسروا ايضا.

هناك احتياج شديد اليوم للسكن لكن لايوجد طلب من قبل الجمهور اما بسبب عدم جود اموال او ان الجمهور تحول الى الفرصة البديلة للاستثمار.

وقانون الرهن العقارى الجديد لن يحل المشكلة بشكل نهائى كما يتوقع البعض بل سيحلها بشكل جزئى ولكن يجب ان نؤكد ان اقرار القانون بصيغته الحالية سوف يعقد الامور بدلا من ان يسهلها باعتباره فى حاجة لآليات ومؤسسات ضخمة وانا فى تصورى ان القانون لن يرى النور قبل شهرين او اكثر وربما اكثر من ذلك واللائحة التنفيذية ستصدر خلال 6 شهور من اصداره وبالتالى لايوجد حل عاجل للمشكلة القائمة حتى الاليات التى يحتويها القانون فهى ليست جديدة فالرهن موجود منذ فترة طويلة وهناك اليات كانت تستخدمها البنوك العقارية منذ فترة طويلة ولاتوجد مشكلة فى ذلك ولكن المشكلة كانت تتعلق بطول مدة الاجراءات التى يتم اتخاذها من قبل البنك لاستيفاء حقوقه فالناس المستفيدون يتاخرون فى سداد المستحقات سواء للبنك او شركة الاستثمار العقارى واحيانا يمتنعون وعندما يتم تحويل القضية الى المحاكم فان حسمها فى حاجة الى 10 سنوات وربما اكثر مابين استئناف ونقض وعرض علي خبراء.

حتى على مستوى شرط فسخ العقد الاتفاقي فانه على الرغم من انه ليس للقاضى عليه سلطة الا ان القضية تستغرق 10 سنوات.

والشركة العقارية أو البنك صاحب القرض يدفعان اتعابا اكثر من الفلوس التى يسعون للحصول عليها من العميل المتاخرة عن السداد .

واحب أن اشير هنا الى قضية قد تمثل قلقا للبعض عند مناقشة مشروع قانون الرهن العقارى الجديد وهى طرد الساكن فى حالة توقفه عن القروض المستحقة عليه هذه قضية يجب ان لاتزعجنا لان فى الغالب لاتطرد الشركات أصحاب الوحدات السكنية بل تحصل فقط على احكام قضائية بفسخ العقود لاستخدامها كوسيلة للضغط على العميل لسداد الالتزامات المستحقة عليه.

وإلى ان يصدر مشروع قانون الرهن العقارى مطلوب فورا الغاء المادة 6 من القانون رقم 49 لسنة 1977 وايقاف مواد قانون العقوبات التى تتعارض مع القانون الجديد وفى هذه الحالة أؤكد اننا لسنا فى حاجة الى مشروع قانون جديد وبشكل عام فان القانون الجديد فى حاجة الى دراسة متأنية

كما انه فى حاجة الى ان يتم اولا الغاء مواد القانون التى تتعارض مع هذا القانون وان يتم النص على ذلك صراحة فى القانون.

م. **طلعت ابوسعدة** : لو صدر قانون والغى كل القوانين التى تعوق عملية رهن الوحدات السكنية .. هنا ستنتهى المشكلة.

م. **عصام رشاد** : لابد من النظر لمشكلة الاسكان

الموضوع الرئيسي : السياحة والاسكان
اسم كاتب المقال : سعد هجرس
الموضوع الفرعي : الرهن العقارى
رقم العـــــدد : ٢٨٠٩
المصـــــدر : العالم اليوم
تاريخ الصـدور : ٢٠٠٠/٤/٢٣

من منظور متكامل سواء من حيث التشريعات او التمويل او التقنية والتخطيط وغيرها والتمويل جزء من المشكلة وقانون الرهن الجديد يدخل فى اطار التمويل كما انه يعد احدى الادوات التى يمكن من خلالها حل المشكلة.

واذا ناقشنا القانون فلابد ان نناقش معه قوانين اخرى منها المرافعات والشهر العقارى والمدنى والبنوك والائتمان .. فهذه كلها قوانين فى حاجة لتعديل حتى تتواءم نصوصها مع التشريع الجديد كما ان الامر فى حاجة لتعديل النظم التى تحكم عمل شركات التأمين وصناديق التأمين وهيئات المعاشات وهيئة سوق المال والقانون الجديد غير كاف لحل المشكلة بل سيدفع تجاه توفير الاستثمارات اللازمة لتوفير نحو 220 الف وحدة سكنية فى الحضر سنويا و 265 الف وحدة فى الريف واذا علمنا ان الاستثمارات المطلوبة لانشاء 220 الف وحدة تبلغ 7 مليارات جنيه سنويا وان القطاع العام والحكومى ينفذ 20٪ من هذه الوحدات والباقى قطاع خاص.

وبالتالى فان قانون الاقراض العقارى ضرورى كأداة من ادوات التمويل واذا لم يدرس بصورة كاملة مع كل الهيئات والمؤسسات التشريعية والتمويلية والتخطيطية فان الكلام لن يجدى والقانون لن يكون له مفعول فى حل المشكلة القائمة.

د. شريف لطفى : انا متفائل ولست متشائما وتفاؤلى محسوب وانا ضد ان نناقش قانون الرهن الجديد لعدة سنوات ثم نصدره فهذا القانون ممكن ان يرى النور قريبا خاصة انه شديد الفائدة للمواطن قبل ان يكون له فائدة بالنسبة لقطاع الاستثمار العقارى بصفة خاصة وقطاع الصناعة بشكل عام.

وان هنا اريد ان اتوقف عند رقم ذكره بعض المشاركين فى الندوة وهو انه اذا رفع بنك عام سقفه الائتمانى فى مجال التمويل العقارى من 5٪ الى 10٪ هذا يعنى ضخ 2 مليار جنيه زيادة فى السوق وكأن هذا الرقم ضخم فى سوق يحتاج الى مليارات الجنيهات، شركات الاستثمار العقارى تعمل فى مليارات الجنيهات وهناك شركة تنفذ مشروعا فى الوقت الحالى بتكلفة 9 مليارات جنيه والـ 220 الف وحدة المخطط انشاؤها كل عام فى حاجة الى استثمارات من الدولة تقدر بنحو 7,2 مليار جنيه سنويا والارقام المطلوبة ضخمة من القطاع الخاص لانعاش قطاع الاستثمار العقارى.

هناك سؤال وهو من اين تأتى شركات الاقراض العقارى باموالها التى تستثمرها فى هذا المجال وما الداعى لمثل هذا التشريع وهل تلجأ الشركات للحصول على تمويل اضافى من البنوك وهو مايعنى بشكل غير مباشر ضخ استثمارات جديدة من قبل الجهاز المصرفى فى مجال الاستثمار العقارى وانا اؤكد ان هذا لن يحدث وان البنوك لديها سقف محدود فى عمليات منح الائتمان بالنسبة للتمويل العقارى.

اما من اين تأتى الاموال .. فهى تأتى من مصادر خارجية وداخلية عديدة ومادمنا قد اقتحمنا المشكلة بجدية واصدرنا قانونا يحمى مصالح العاملين فى سوق العقارات فان المستثمر الاجنبى وشركات التمويل العالمية جاهزة للدخول مادامت هناك جدية والمشروعات جادة والضمانات كافية.

خذ على سبيل المثال مشروعات الـ BOT التى باتت الاستثمارات الاجنبية تتدفق عليها واخرها خط الماء الدائرى شمال غرب خليج السويس الذى بلغت فيه نسبة التمويل الاجنبى 100٪ وتصل تكاليفه 850 مليون جنيه وكان هناك تطاحن على هذا المشروع من قبل شركات أمريكية وكندية وفرنسية والمانية.

دعم سعر الفائدة

تأتى لنقطة اخرى وهى دعم سعر الفائدة على القروض الممنوحة للاستثمار العقارى .. انا ارفض تماما هذا الدعم وكفاية على الحكومة دعم رغيف الخبز والمياه وخدمات النقد والمواصلات أما دعم سعر الفائدة على القروض العقارية فاعتقد ان الحكومة تتدخل فى جزئية لايجب ان تقتحمها ؟ سعر الفائدة المدعوم للطبقات الاكثر احتياجا سواء لمشروعات اسكان الشباب والمستقبل وغيرها وكذا لدعم الاراضى فى المناطق الصناعية التى تبيعها للمستثمرين باقل من تكلفتها وباسعار مخفضة دعما لزيادة الانتاج وايجاد فرص عمل جديدة، هناك دعم كثير تقدمه الدولة لمستحقيه اذا كان قانون الرهن العقارى متاحا للجميع الا انه فى تصورى فان القانون سيخدم 3 مستويات هى المستوى الفاخر وفوق المتوسط والمتوسط اما الاسكان الاقتصادى الذى تقوم به الدولة فان شريحة كبيرة من مستفيديه لن تستفيد من هذا القانون لان المواطن فى مصر لم يصل دخله بعد الى الحد الذى يؤهله لدفع اقساط كبيرة على فترات طويلة.

العالم اليوم : لماذا تم اغفال دور وزارة الاسكان فى اعداد هذا القانون قبل ارساله الى مجلس الوزراء؟

د.م. شريف لطفى لم يتم اغفال دور الوزارة .. هذه حقيقة

العالم اليوم : هل شاركت الوزارة فى اعداد القانون؟

د.م. شريف لطفى : لا .. وانما تم اعداده وارسال نسخة منه الينا

الإسكان وسوق المال

د. محمد لطفى حسونة : لى عدة ملاحظات على مشروع القانون الجديد اولها ان شركات الاقراض العقارى التى ينص على انشائها القانون الجديد لاقيمة لها ويجب الا ترى النور لان الاستثمار

الموضوع الرئيسى : السياحة والاسكان
اسم كاتب المقال : سعد هجرس
الموضوع الفرعى : الرهن العقارى
رقم العـــدد : ٢٨٠٩
المصـــدر : العالم اليوم
تاريخ الصـدور : ٢٠٠٠/٤/٢٣

العقارى فى القوانين الراسمالية تتولاه 3 جهات الاولى هى البنوك العقارية وهذه تمثل 60٪ من حجم السوق الامريكى خلال الفترة من 1975 الى 1995 والثانية هى بنوك الادخار ثم البنوك التجارية.

الشئ الاخر هو ان اصدار التشريع اولا دون دراسته دراسة كافية «مصيبة» لان الظاهرة الاقتصادية اذا سبقت التشريع المنظم تحدث كارثة كما حدث فى شركات توظيف الاموال وبالتالى يجب ان تصاحب الظاهرة الاقتصادية والمالية ظاهرة تشريعية كما انه يجب استخدام ميكانيزم التشريع حتى لاتحدث مشكلة هناك نقطة اخرى تتعلق بالظاهرة المالية والضريبية فى التشريع الجديد حيث تلاحظ ان هذه الظاهرة غير منظمة ولم يسرد التشريع نصوصا محددة بشأنها.

ايضا التشريع الجديد يوجد كيانات جديدة تنافس البنوك العقارية وتخنقها وبالتالى لابد من اعادة النظر فى هذه المسالة خاصة ان البنوك العقارية فى مصر لاتزال هزيلة وغير قادرة على المنافسة عالميا بل والاخطر من ذلك السماح للكيانات الجديدة بتلقى الودائع ومنح القروض وهذه من اعمال البنوك.

م. **شريف لطفى** : البنوك فى مصر غير قادرة لوحدها على تلبية احتياجات سوق الاستثمار العقارى ولو جمعت كل قدرات البنوك فى هذا المجال لما زادت على 25٪ من احتياجات السوق وبالتالى لابد من ايجاد ادوات وكيانات مالية جديدة تغطى هذه الفجوة.

علاء الاوسية : البنوك العقارية ينقصها حاليا شيئان مهمان هما التوريق وتفعيل الرهن لانه من خلال التوريق يمكن حل مشكلة السيولة حيث يمكن للبنك بيع الرهن لهيئة تصدر سندات هنا سيحصل البنك على امواله ثم يعيد ضخها فى السوق مرة اخرى وهو ما يساهم فى انعاش السوق العقارى وتسهيل الرهن فى الوقت الحالى يعد من الاليات غير الموجودة لذا فان البنك يتحفظ على التعامل مع الرهن كضمانة.

بدعة جديدة

هناك بدعة جديدة اوجدها قانون الرهن العقارى الجديد وهى السماح لشركات التامين بمنح قروض برهن عقارى وهذه بدعة غير موجودة حتى فى انظمة الدول الراسمالية.

م. **فتح الله فوزى** : شركات التامين لن تمنح قروضا بل ستدخل كمساهم فى شركات الاقراض العقارى.

العالم اليوم : اذا كان سيتم السماح لمؤسسات التمويل الدولية باقتحام سوق الاستثمار العقارى فى مصر فى ظل هذا القانون فمن اين تاتى هذه المؤسسات باموال فى ظل وجود حظر بعدم تجميعها لمدخرات من الداخل.

م. **طلعت ابوسعدة** : هذه المؤسسات لديها مواردها الخاصة وهى تستثمر فى مصر لانها متاكدة من الحصول على ارباح فالعائد على الدولار فى الخارج 5٪ والعائد على الجنيه نحو 12٪ و 13٪ اذن هناك مكسب يصل الى 7٪ سنويا صحيح ان لهذه المسالة مخاطر تتعلق بسعر الصرف ولكن يمكن علاجها من خلال التامين ضد مخاطر تقلبات سعر الصرف اذن المستثمر الاجنبى عندما يوجه امواله لسوق العقارات فان يضمن الحصول على فائدة اكبر وقانون يحميه وضمانات حكومية فى تحويل اموال وعوائدها للخارج فى اية لحظة وغيرها.

م. **فتح الله فوزى** : المؤسسات الاجنبية لديها استعداد لاقتحام سوق الاقراض العقارى فى ظل اقرار التشريع الجديد وقد جربت بذلك بنفسى حيث اجريت خلال الايام الماضية اتصالات ببعض الشركات العالمية وشرحت لها قصة القانون الجديد ومزاياه وفرص الاستثمار العقارى وبالفعل تلقيت عروضا من بعض هذه الشركات بالمساهمة فى شركات مصرية بحد ادنى 60 مليون دولار اذن مؤسسات التمويل العالمية لديها اموال ترغب فى ضخها للسوق المصرى الا انها فى انتظار اقرار التشريع الجديد الذى يوفر لها الحماية.

م. **على سالم حمزة** : نعم المؤسسات الاجنبية جاهزة بل وبدات بالفعل فى اجراء الاتصالات بالشركات المصرية للعمل معا وعلى سبيل المثال عرضت احدى الشركات الاجنبية على شركة مصر للتعمير منذ ايام منحها قروضا تبلغ 100 مليون دولار كحد ادنى من الممكن ان ترتفع الى 500 مليون دولار وبسعر فائدة ثابت 6,5٪ وسماح لمدة سنتين والدفع على 12 سنة مع الحصول على ضمانة احد البنوك الحكومية وبالفعل تم اجراء مشاورات الا ان المشكلة التى واجهتنا تتعلق بشرط الجهة الاجنبية ربط سعر الدولار امام الجنيه الا اننا تحفظنا على ذلك الشرط خاصة اننا نبيع منتجاتنا وهى الوحدات السكنية بالجنية وليس بالدولار.

م. **طلعت ابوسعدة** : هناك مؤسسات متخصصة فى تامين الجنيه ضد الدولار صحيح ان العملية مكلفة ولكن فى ظل ضمان المستثمر الاجنبى لعائد يبلغ نحو 9٪ سنويا يمكن الاقدام على هذه الخطوة والخاصة بتغطية مخاطر تقلبات سعر الصرف.

العالم اليوم : هل ستنجح عملية التوريق فى ظل عدم وجود سوق نشط للسندات وتداول ضعيف على اسهم شركات العقارات المقيدة بالبورصة؟

م. **طلعت ابوسعدة**: طالما ان هناك مزايا فى الورقة المالية فان المستثمر سيقبل عليها خذ مثالا شهادات الاستثمار التى يصدرها البنك الاهلى نيابة عن الدولة لقد بلغ حجم المصدر منها ما يزيد على 130 مليار جنيه ومعظم المكتتبين افراد والناس اشترتها لانها مضمونة من الدولة وذات عائد جيد على عكس سندات الحكومة التى لايوجد اقبال عليها بسبب تدنى العائد.

د.م. **شريف لطفى** : عندما يصل العائد على الوعاء الادخارى 13٪ فان الناس ستقبل عليه. وعندما يصل العائد على سندات الحكومة 8٪ فمن الطبيعى ان لايكون جاذبا للاستثمار اعطنى ميزة اضمن لك ترويج الورقة المالية.

العالم اليوم : كيف يتم تحديد سعر الفائدة على سندات مدتها 20 سنة وربما اكثر وتستخدم حصيلتها فى التمويل العقارى رغم ان هذه فترة طويلة قد تحدث فيها تذبذبات.

م. **طلعت ابوسعدة** : ليس بالضرورة انه تصدر السندات على فترات طويلة من الممكن ان تصل الى 7 سنوات.

د. **محمد لطفى حسونة** : الاوراق المالية المضمونة بقروض عقارية لايمكن ان تنجح فى السوق الا اذا كان هناك ضمان فى ان المقترض سيسدد قيمة هذه السندات وفوائدها كما لايمكن ان تنجح الا من خلال اسلوب تامينى يتم من جهات حكومية بالنسبة للفئات المحدودة الدخل.

علاوء الاوسية : السوق سيوجد الاليات بعد فترة استقرار وبالتالى لاصعوبة فى تحديد سعر الفائدة على السندات طويلة الاجل فى ظل وجود هذه الاليات.

الموضوع الرئيسى : السياحة والاسكان — اسم كاتب المقال : هنية فهمى
الموضوع الفرعى : الرهن العقارى — رقم العدد : ٤١٤٢٨
المصدر : الاهرام — تاريخ الصدور : ٢٠٠٠/٥/١٠

للخروج من الركود

الرهن العقارى هو الحل

مليون وحدة سكنية فى انتظار القادرين على الشراء بعد صدور القانون

ضمان القرض العقارى يوجه للوحدة السكنية فقط

تحقيق :
هنية فهمى

الاسراع بتطبيق قانون الرهن العقارى أحد الحلول المطروحة للخروج من دوامة الركود التى تعيشها الاسواق الآن، فمع تطبيق القانون سوف تنتعش صناعة البناء التى تضم أكثر من مائة صناعة مكملة توفر المئات من فرص العمالة أمام الشباب.

وإذا كان هناك أكثر من مليون وحدة سكنية لايتقدم أحد لشغلها فإن ذلك يرجع لعدم توافر القدرة المادية لشغل هذه الوحدات إلا عن طريق القرض العقارى فى ظل ضمانات القانون الجديد.

والسؤال: هل ينجح الرهن العقارى فى «خلخلة» ركود الاسواق؟!

بداية يشرح نائب رئيس مجلس الدولة ورئيس قسم التشريع المستشار رأفت يوسف فكرة مشروع الرهن العقارى الجديد بقوله: هو حلم لكل من يرغب فى امتلاك وحدة سكنية أو بنائها ولاتتوافر لديه القيمة المطلوبة وعند عودة نشاط الاقراض للعقارات وللاشخاص الاعتبارية العامة وشركات التأمين المصرية كما سمح القانون لشركات الاقراض العقارى التى لايقل رأس مالها عن ٢٠ مليون جنيه.

الموضوع الرئيسي :	السياحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	هنية فهمي
الموضوع الفرعي :	الرهن العقاري	رقم العـــــدد :	٤١٤٢٨
المصـــــدر :	الاهرام	تاريخ الصـدور :	٢٠٠٠/٥/١٠

تعدد الجهات المقرضة يحسم المنافسة لمصلحة المقترضين

كما سوف يمنح القانون تراخيص للبنوك لمزاولة الاقراض العقاري هذا بالاضافة إلى صناديق الاستثمار المرخص لها من الهيئة العامة لسوق المال.

ويشمل هذا الاقراض جميع الفئات بدون استثناء سواء لمحدودي الدخل أو للطبقات القادرة بضمان العقار فقط.

وأن هذا القانون وضع بحيث يحافظ على حقوق ومصالح المقترض والمقرض والمالك.

وأن فكرة الرهن العقاري موجودة في القانون المدني لمن يرغب أن يتملك وحدة سكنية يمكنه أن يقترض بضمان الوحدة بفائدة حوالي ١٦٪، كما تقوم الجمعيات التعاونية بإقراض الاسكان المتوسط ويسدد القرض على ٢٥ عاما.

ويطالب المستشار رأفت يوسف بأن تتم دراسة القانون دراسة وافية نظرا لأن سعر الفائدة سوف يخضع لسعر السوق وقد يصل من ١٤٪ إلى ١٦٪ وهذه مشكلة سوف تواجه محدودي الدخل لذلك يجب مع الدراسة الوضع في الاعتبار هذه الفائدة المرتفعة والتي لاتتناسب مع الشباب وهذا لن يتحقق إلا عن طريق الدعم والذي يتمثل في إعفاء رجال الاعمال من الضرائب مقابل دعم محدودي الدخل للجهات التي سوف تمول الشباب.

ثغرات القانون

ويضيف قائلا: إن مشروع قانون القرض العقاري كان قد عرض على مجلس الشعب منذ ثلاث سنوات وأعيد رفضه بسبب نص في القانون قيل إنه يخالف الشريعة الاسلامية الذي ينص على بطلان أي اتفاق يجعل للدائن الحق عند عدم استيفاء الدين وقت حلول أجله أن يتمكن من العقار المرهون نظير سبب معلوم وهذه النظرية تماثل نظرية «المرابي».

لذلك عالج مشروع قانون الاقراض العقاري المعدل هذه الثغرة بنص جديد يقول إنه في حالة تخلف أو تعسر المقترض في دفع ما عليه من اقساط يباع العقار المرهون في المزاد العلني تحت اشراف قاضي التنفيذ على أن يشترك البنك المقرض في المزاد بشرط إذا لم يتقدم أحد للمزاد أو إذا لم تصل القيمة الاساسية يتمكن للبنك المقرض التقدم للشراء حتى يصل بقيمة العقار إلى أعلى سعر ضمانا للمشتري المتعثر.

أيضا من الثغرات التي كانت تعوق تنفيذ قانون الرهن العقاري المادة السادسة من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ والتي تنص على أنه في حالة مالك العقار المقترض الذي يتخلف عن السداد لاتمكن البنك المقرض من طرد المقترض وينقلب المالك إلى مستأجر للعين بدفع إيجار فقط!

لذلك يجب إلغاء هذه المادة مع المشروع الجديد بحيث يتضمن مشروع القانون أنه في حالة تعثر المقترض عن سداد ما استحق عليه من اقساط يصبح للمقرض الحق في أخذ حكم مستعجل بطرد المقترض مما سوف يؤدي إلى إسراع المقترض بالسداد خوفا من الطرد.

متى يصدر القانون

ويؤكد المستشار رأفت يوسف أن المشروع الجديد تم اعداده والآن تم عرضه على وزارة الاقتصاد ووزارة العدل للدراسة ثم سوف يرد مرة أخرى إلى القسم التشريعي بمجلس الدولة للمراجعة ثم إلى مجلس الوزراء ليحول إلى مجلس الشعب للمناقشة. ويؤكد أن الحكومة مهتمة بهذا القانون لحل مشكلات الشباب بالإضافة إلى قطاع عريض جدا من المواطنين هذا بالإضافة إلى أنه سوف يسهم في حل مشكلة الركود العقاري التي تشهدها السوق حاليا فهناك أكثر من مليون وحدة سكنية سواء للتمليك أو الإيجار لايتقدم إليها أحد، أصحابها يرغبون في بيعها ولايتقدم أحد وفي الوقت نفسه يوجد ملايين من المواطنين في حاجة عاجلة إلى شراء أو ايجار وغير قادرين.

وفي المدن الجديدة هناك كتل من الأسمنت لايتقدم إليها أحد.

الانتعاش الاقتصادي

ويقول رجل الاعمال احمد بهجت إن الركود العقاري في هذه المدن والتي تم تعميرها بكتل اسمنتية منذ عشرات السنين لتمتص شريحة كبيرة من الراغبين في السكن ولكن للأسف فإن هذه المدن مازالت مهجورة حتى الآن والسبب في رأيه ان المدن الجديدة تشهد ركودا يرجع إلى اسباب عديدة منها زيادة العرض على الطلب وعدم وجود دراسة وافية للخدمات في هذه المناطق قبل التفكير في الاسكان وليس العكس كما هو الحال حاليا بمعنى تحقيق عناصر الجذب الحقيقية من مرافق ومدارس ومستشفيات ومسارح بالإضافة إلى

الموضوع الرئيسي :	السياحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	هنية فهمي
الموضوع الفرعي :	الرهن العقاري	رقم العـــــدد :	٤١٤٢٨
المصـــــدر :	الاهرام	تاريخ الصـدور :	٢٠٠٠/٥/١٠

توفير الخدمات الاستهلاكية من سلع حتى تصبح مناطق جذب وليست مناطق طرد كما هو الحال.

الحل في الإقراض العقاري

واضاف أحمد بهجت: أصبح من الضرورة الملحة الاسراع في تطبيق مشروع قانون الرهن العقاري لانعاش سوق العقار خاصة أن القانون في حقيقة الامر يخدم المشتري صاحب الحاجة الملحة للسكن وغير القادر على الشراء لان نظام الشراء للاسكان في مصر يتطلب الدفع الفوري ولايوجد في العالم مثل هذا النظام.

ويؤكد احمد بهجت ان التعديلات التشريعية الآن تعالج الثغرات ومع تعديل القانون الجديد سوف تحدث انتعاشة اقتصادية للسوق العقارية بصفة عامة والركود في المدن الجديدة بصفة خاصة وهذا بدوره سوف يؤدي إلى تدفق الاستثمارات العقارية في مجال التشييد الذي يحتاج إلى صناعات متعددة من ٦٠ إلى ١٠٠ صناعة مختلفة تستوعب مئات من الايدي العاملة.

شركات الإقراض

وعند عرض مشكلة الركود العقاري على علاء الأوسية رئيس مجلس ادارة البنك العقاري المصري العربي فقال إن نظام الرهن ليس بجديد وقد صدر مرسوم بهذا القانون نفذ في عهد الخديو توفيق مع بداية عام ١٨٨٠.

وفي عام ١٩٩٩ صدر قرار بدمج البنك العقاري المصري مع البنك العربي وتعاقبت القوانين واللوائح منذ أكثر من ١٢٠ عاما وكان البنك العقاري يعتمد بالدرجة الاولى على حقوق الملكية ثم على سندات طويلة الاجل وكانت رؤوس الاموال في البنك العقاري حتى الستينيات أكبر من البنوك التجارية ثم أخذت تتناقص حتى أصبحت أقل بكثير جدا من البنوك التجارية في الوقت الحالي.

وأصبحت البنوك العقارية لا تتمكن من التوسع في توفير القروض طويلة الأجل هذا بالإضافة إلى انه في فترة من الفترات لم يكن في مصر بورصة مما اضطر البنوك العقارية إلى الاعتماد على التمويل من البنك المركزي لفترة طويلة بالإضافة إلى التمويل من البنوك.

ولكن هذا التمويل غير آمن من حيث المدة كما اعتمدت على جلب ودائع ونظرا لقلة انتشار البنوك العقارية أصبحت قدرتها على جلب ودائع ضعيفة بما أدى إلى انكماش البنوك العقارية ولم تقم بالدور المناسب لها.

لذلك أصبح من الضروري عمل دراسة جدوى تعتمد بالدرجة الاولى على امكانية تسويق هذا المنتج مع ضرورة تعديل القانون لتيسير إجراءات الرهن لاسترداد حقوق جميع الأطراف.

ويقول علاء الأوسية إنه مع تعديل القانون يمكن ان يصل القرض إلى ٨٠٪ من قيمة العقار بدلا من ٥٠٪ أو ٦٠٪ لمدة ٢٠ عاما فقط تيسيرا على المقترض وبفائدة تخضع لاسعار السوق قد تصل إلى ١٤٪ ولحماية جميع الأطراف فالقانون الجديد سوف يشرك شركات التأمين لمخاطر عدم السداد.

ويعترض رئيس البنك العقاري المصري - العربي على السماح لشركات الاقراض الخاصة التي اشار إليها القانون الجديد قائلا: إن الحد الأدنى لراسمال هذه الشركات ٢٠ مليون جنيه وهذا الرقم غير قادر على مزاولة الاقراض العقاري وحتى اذا ارتفع هذا الرقم لن تتمكن هذه الشركات والتي تفتقد الخبرة والتخصص في هذا المجال من المنافسة أمام البنوك التي تتعامل بالمليارات. والافضل هو منح البنوك الخاصة مشتركة أو أجنبية مستقرة آمنة بالتراخيص لمزاولة الاقراض العقاري بالاضافة إلى زيادة راس مال البنك العقاري عن طريق البنك المركزي حتى يتمكن من مزاولة تخصصه في الإقراض العقاري.

الموضوع الرئيسي :	السياحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	الجريدة
الموضوع الفرعي :	الرهن العقارى	رقم العـــــدد :	٤١٤٣٢
المصـــــدر :	الاهرام	تاريخ الصـــدور :	٢٠٠٠/٥/١٤

مشروع قانون الإقراض العقارى



هل يحتاج إلى تعديلات جوهرية قبل إقراره بصورة نهائية؟!

وقد ناقشت جمعية رجال الأعمال بالاسكندرية دراسة مهمة أعدها المستشار رأفت سليمان نائب رئيس مجلس الدولة ورئيس قسم التشريع بالمجلس حول الإطار القانونى للإقراض والرهن العقارى تحتاج إلى فتح حوار حولها على نطاق عام للأهمية القصوى لما تضمنته مقترحات وملاحظات.

الوصايا العشر لتلافى عدم التوازن بين حقوق المقرض وحقوق المقترض

الموضوع الرئيسي : السياحة والاسكان — اسم كاتب المقال : الجريدة
الموضوع الفرعي : الرهن العقارى — رقم العـــدد : ٤١٤٣٢
المصــــدر : الاهرام — تاريخ الصدور : ٢٠٠٠/٥/١٤

وتوضح الدراسة كمقدمة عامه للموضوع أن سوق العقارات في مصر يحتاج الى حلول غير تقليدية لمواجهة الركود ونقص الطلب أمام المعروض من الوحدات السكنية خاصة أن هناك آلافا من قطع الأراضى قد بيعت للمواطنين فى المجتمعات العمرانية الجديدة ومدخراتهم لا تساعدهم على البناء. كما أن هناك آلافا من الشباب المقدم على الزواج ليس لديهم المقدرة المالية لشراء شقق التمليك نقدا. مما يقتضى منح هؤلاء المواطنين قروضا طويلة الأجل بضمان الأرض والعقار بعد بنائه أو بضمان الوحدة السكنية، ولكن توجد محاذير قانونية لا تشجع البنوك على إقراض هؤلاء المواطنين. مما دعا الحكومة وبعض نواب مجلس الشعب إلى التقدم بمشروع قانون للرهن العقارى لحل هذه المشكلة.

وتتلخص أسس هذا النظام فى أن الراغب فى البناء على الأرض المملوكة له، أو تملك وحدة سكنية يذهب إلى البنك، ويختار الوحدة التى يرغب فى تملكها ويقوم البنك بسداد ثمنها بالكامل بعد رهن الوحدة للبنك ويتسلمها الشخص على أن يقوم بسداد ثمنها بالكامل من خلال مقدم يتلاءم مع إمكانياته، على أن يتم سداد باقى الثمن فى صورة أقساط سنوية أو شهرية. وفى حالة انتظامه فى الدفع وسداده الثمن بالكامل تؤول إليه ملكية العقار، اما فى حالة تعثره فى السداد فإن البنك يسترد الدين منه، ويرد له ما يتبقى له مما سبق دفعه وذلك بعد خصم مبلغ مثل قيمة استئجار الشقة خلال فترة إقامته بها.

ويشير المستشار رأفت سليمان في دراسته إلى أن مشروع القانون المقدم إلى مجلس الشعب للمناقشة يتضمن الأفكار السالفة إلا أن هناك أفكارا أساسية يجب أن يتضمنها المشروع حتى يحقق الغاية من صدوره **واهمها كما يلي:**

اولا: أن المادة السادسة من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن تنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر نصت على أن: يعد فى حكم المستأجر مالك العقار المنزوعة ملكيته بالنسبة إلى ما يشغله من هذا العقار، هذه المادة تتعارض مع مشروع الرهن العقارى إذ أنه فى حالة تعثر مشترى العقار فى دفع ما استحق عليه من أقساط لن يستطيع البنك المقرض إخراجه من العين المرهونه للبنك، ومن ثم يستحيل على البنك المقرض الانتفاع بتلك العين وهى مشغولة. ولذلك يجب أن يتضمن مشروع القانون المعروض إلغاء المادة السادسة السالف بيانها.

ثانيا: إن هناك (٥٧) مادة تضمنها قانون المرافعات المدنية والتجارية خاصة بالتنفيذ على العقار المرهون وبيعه. وإجراءات التنفيذ والبيع التى تضمنتها تلك المواد أصبحت لا تساير الظروف الاقتصادية الراهنة. وينتج عن تطبيق هذه المواد منازعات كثيرة أثناء التنفيذ. وبيع العقار، مما يطول معه أمد النزاع وارتفاع قيمة الدين المستحق بالفوائد التى تضاف إلى أصل الدين طوال مدة التنفيذ، مما يؤدى الى إرهاق المدين فى حالة سداده الدين، بالإضافة إلى رسوم التنفيذ التى يتحملها الدائن المرتهن، وكذلك اعتراض المستأجرين والملاك الحائزين عند مباشرة أى إجراء، إلى جانب أن قانون المرافعات نص على: حق كل من له مصلحة أثناء التنفيذ على العقار أن يعترض على التنفيذ، كل هذه المواد وتبدأ من المادة (٤٠١) إلى المادة (٤٥٨) من قانون المرافعات يجب إعادة النظر فيها. واستثناء أحكام الرهن العقارى من تطبيق هذه المواد والقول بغير ذلك يفرغ نظام الرهن العقارى المقترح من مضمونه ولا يحقق الغاية من إصداره.

ويقتضى ذلك تبسيط الإجراءات الخاصة لقاضى التنفيذ عند تقاعس المدين الراهن عن سداد القرض وهذا يستلزم وضع قواعد خاصة للتنفيذ على العقار المرهون دون اتباع الإجراءات الخاصة بقانون المرافعات وأن تكون هذه القواعد مرنة وبسيطة مما يؤدى الى سرعة الفصل فى المنازعات الخاصة بالرهن العقارى.

الموضوع الرئيسي : السياحة والاسكان
اسم كاتب المقال : الجريدة
الموضوع الفرعي : الرهن العقارى
رقم العــــدد : ٤١٤٣٢
المصـــــدر : الاهرام
تاريخ الصــدور : ٢٠٠٠/٥/١٤

ثالثا: يجب أن يتضمن المشروع أن البنك اذا أقرض المشترى مالا للوفاء بثمن العقار أو بباقى ثمن عقار مبنى أو معد للبناء لا تسرى فى حق البنك المقرض بمجرد وفاته أى تصرف بشأن ذلك العقار بين البائع أو المشترى أو للغير سواء كان ذلك بالبيع أو بالإيجار ويعتبر المشترى المقترض فى حكم المنتفع بالعقار بحتى سداد كامل القرض ومصاريفه. وفى حالة تأخير المقترض عن الوفاء بالدين أو أى قسط منه وقت حلول أجله أن العقار الى البنك بالحالة التى عليها. وفى هذه الحالة يلتزم البنك أن يسدد للمقترض قيمة ما سدده من مقدم ثمن العقار المبيع وما أوفى به من أقساط وذلك وفقا لما هو ثابت فى عقد القرض.

كما تضمن مشروع القانون انتقال ملكية العقار المرهون إلى البنك بطريق التأشير على هوامش العقود وغيرها من الحجوزات المثبتة للملكية بناء على حكم القضاء أو حكم التحكيم أو اتفاق الطرفين بتحديد ثمن العقار. وفى جميع الأحوال تعفى إجراءات التأثير بنقل الملكية أو التصديق على اتفاق الطرفين بتحديد الثمن من جميع أنواع الضرائب والرسوم.

ولاشك أن القواعد التى تضمنها مشروع قانون الرهن العقارى من شأنها التيسير على المواطنين الراغبين فى البناء أو شراء شقق التمليك. كما أن هذه القواعد تشجع البنوك على الإقراض، مما يؤدى إلى تنشيط سوق العقارات والخروج من حالة الركود الراهنة، إلا أننا نرى أن يتضمن مشروع القانون حق البنك المقرض فى اللجوء للقضاء المستعجل لطرد المشترى المقترض فى حالة عدم وفائه بالقرض أو أى قسط منه عند حلول أجله. كما يجب أن يتضمن المشروع أنه فى حالة تعثر المشترى المقترض فى السداد، فإن البنك يسترد العين منه مع رد ما سبق أن دفعه المشترى المقترض من أقساط مخصوما منها مبلغ يمثل قيمة استئجاره للوحدة السكنية خلال فترة إقامته بها.

رابعا: نظم المشروع شركات الإقراض العقارى ولا يقل رأس مال الشركة المصدر عن ٢٠ مليون جنيه وأن تكون مدفوعة بالكامل ومنعا من تكرار مأساة شركات توظيف الأموال يجب النص صراحة على منع هذه الشركات من تلقى ودائع الأفراد ويتعين إخضاع نشاط هذه الشركات إلى رقابة البنك المركزى أسوة بشركات الصرافة.

خامسا: حظرت المادة ٥٤ من قانون البنوك رقم ١٦٣ لسنة ١٩٥٧ المعدل بالقانون رقم ٩٧ لسنة ١٩٩٦ على البنوك العقارية والبنوك الصناعية وبنوك الاستثمار والأعمال التعامل فى المنقول والعقار بالشراء أو البيع أو المقايضة.

وقد أدى ذلك إلى تجميد الأنشطة الرئيسية للبنوك العقارية مما يتعين معه إعادة النظر فى هذا الحظر حتى تساهم هذه البنوك فى تنشيط السوق العقارى بما يستلزمه من قروض أو رهون.

سادسا: تضمن المشروع الجهات التى ستزاول النشاط العقارى والتى تتمثل فى الأشخاص الاعتبارية العامة وشركات التأمين المصرية وصناديق الاستثمار المرخص لها بذلك النشاط من هيئة سوق المال بالإضافة الى شركات الإقراض العقارى المزمع إنشاؤها بالإضافة إلى جميع البنوك المسجلة لدى البنك المركزى المصرى والتى تزاول نشاط الإقراض العقارى ومن هنا يبين أن معظم تلك الجهات يمثل جهات تساهم فيها الدولة أو تخضع لإشرافها المباشر حتى شركات الإقراض العقارى المزمع إنشاؤها فستكون خاضعة لإشراف وزارة الاقتصاد وهو ما يستدعى حماية أموال هذه الجهات من العبث بها مما يتعين معه - اعتبار أموال الجهات المرخص لها بالإقراض فى هذا القانون فى حكم الأموال العامة ويعد العاملين فى هذه الجهات فى حكم الموظفين العموميين بالنسبة لمزاولة مهامهم فى ذات تلك الأحوال.

سابعا: حفاظا على أموال الجهة المقرضة يتعين اشتراط تضامن المقترض مع من سيحل محله فى الوفاء بالالتزامات التى يرتبها عقد القرض ولذلك يكون التضامن وجوبيا وليس جوازيا حسبما نص عليه المشروع.

ثامنا: لم يحدد المشروع (م٩) كيفية قيد الرهن هل يتم القيد فى سجل دون قائمة قيد وما هى مدة سريان القيد وكيفية تجديدة أم يستمر الرهن دون تحديد مدة بالمخالفة لأحكام القانون المدنى.

لذلك نرى إضافة مادة جديدة نصها كالآتى:

يحظر على مكاتب الشهر العقارى إجراء شهر أى تصرفات أيا كان نوعها على العقار محل قيد الرهن ويقع باطلا أى تصرف مخالف لذلك.

تاسعا: تضمنت المادة ٤١ من المشروع تحديد سعر الفائدة السنوية السارى للإقراض العقارى وقت تقديم الطلب والأسلم أن يترك تحديد سعر الفائدة إلى لحظة إبرام عقد القرض وهى اللحظة التى يلتقى فيها إيجاب المقترض وقبول المقرض نظرا لأن ربط تحديد سعر الفائدة وربطه بوقت تقديم الطلب قد يستغرق بعض الوقت لدراسته ودراسة الضمان العقارى المقدم بشأنه.

عاشرا: يجب أن يتضمن المشروع قواعد ومعايير محددة لكيفية تقدير ثمن العقار المراد رهنه حتى يكون هذا التقدير عادلا ويتم تحديد قيمة القرض على أساسه.

خبير عقارى

الموضوع الرئيسي : السياحة والاسكان | اسم كاتب المقال : الجريدة
الموضوع الفرعي : الرهن العقارى | رقم العدد : ٤١٤٣٢
المصدر : الاهرام | تاريخ الصدور : ٢٠٠٠/٥/١٤

هل يعود الانتعاش مع الرهن العقاري ؟

كتب : عصام عوف

حسنا مافعلته الحكومة.. فقد اصابت عندما اهتمت بسن تشريعين مهمين «في» الفترة الأخيرة للحفاظ علي الثروة العقارية وحل مشكلة الركود الاقتصادي من خلال تنشيط السوق العقارية. وذلك باحالتها مشروع اتحادات الشاغلين الي مجلس الشعب قبل أيام والذي تمت الموافقة عليه بالفعل..

أيضا موافقة الحكومة علي مشروع الرهن العقاري والمتوقع احالته قريبا الي مجلس الشعب ليري النور ويسهم «في» حل أزمة الركود «في» مجال العقارات.

ومن الواضح أن قانون الرهن العقاري يحظي بتأييد الرأي العام وتتعاظم المطالبة بضرورة إصداره «في» أسرع وقت ممكن. للحاجة الملحة له «في» السوق العقارية سواء من جانب اصحاب العقارات أو راغبي الحصول علي وحدة سكنية.. ولأن هذا المشروع له من الحساسية الخاصة لكونه سيعمل علي إعادة تشكيل الخريطة العقارية فلذلك فإن الحكومة حرصت علي التريث قبل إحالته الي المجلس تفاديا لأي آثار سلبية، خاصة أن مشروع الرهن العقاري قد سبق أن عرض علي مجلس الشعب قبل ٥ سنوات وقد نوقش بالفعل باللجنة الاقتصادية بالمجلس «في١٥/٤/١٩٩٥» إلا أن الآراء قد تضاربت حوله آنذاك، ولذلك رفضه المجلس.

وهاهو الآن ومع اقتراب فض الدورة يتوقع بعض المراقبين عرضه علي المجلس بعد ان وافقت عليه الحكومة، واعدته بعد دراسة «مستفيضة» متأنية ومعالجة لكل جوانبه.

أيضا يتوقع جانب من المهتمين أن يؤجل عرضه إلي الدورة القادمة.

ونحن الآن نترقب الحكومة هل فعلا ستحيله إلي مجلس الشعب أم ستمر الأيام ويرفع المجلس جلساته دون عرضه. الأمر الذي يزيد من حدة الركود العقاري الحالي.

خبير الاسكان الدكتور ميلاد حنا رئيس لجنة الاسكان السابق بمجلس الشعب قال أتمني أن يمر المشروع «في» هذه الدورة لأنه سيوجد مناخا عاما «في» السوق العقارية يخفف من حالة الكساد. أما إذا لم يصدر المشروع فسيتحول الكساد الي ركود وقد يتعرض الاقتصاد المصري الي أزمة كساد وخلل وانهيار مثلما تعرضت له بعض دول جنوب شرق آسيا «وفي» مقدمتها إندونيسيا وتايلاند.

ويؤكد الدكتور ميلاد أن اصدار قانون الرهن العقاري سيعمل علي الخروج من مأزق الركود العقاري الحالي وسيضمن الي حد كبير للبنوك ان تسترد القروض التي منحتها للمستثمرين الجادين.

الدكتور ميلاد يقول أيضا أن أهم مالفت انتباهه «في» المشروع أنه أعطي فرصة للطبقة الوسطي «في» أن تعطي نسبة مئوية أعلي من الثمن المقدر للعقار وبفائدة، اقل أي أن من يرغب «في» الحصول علي قرض لشقة ثمنها مليون جنيه لا يعطي إلا من ثمن الوحدة وبفائدة مركبة١٤% حتي لا يأخذ القرض الرجل الثري50% «ويستفيد» منه «في» أعمال أخري بخلاف السكني.

أما «في» حالة ثمن الوحدة١٠٠ ألف جنيه يكون القرض٨٥% من قيمتها وبنسبة فائدة٨%.

وعلي البنوك المكلفة أن تخصص٥% من جملة السيولة المتاحة لها للقروض للمساكن التي لا يتجاوز سعرها ٥٠ ألف جنيه. وهذا مطبق «في» ولاية كاليفورنيا بالولايات المتحدة الأمريكية.

الدكتور ميلاد حنا أكد «في» نهاية تعليقه علي مشروع القانون أنه يأمل ويتمني أن يصدرقانون الرهن العقاري «في» هذه الدورة «البرلمانية» لما له من مردود طيب علي البلد.

النائب البدري فرغلي ـ حزب التجمع ـ قال ان الحكومة واضح أنها متخوفة من إصدار قانون الرهن العقاري لاحتمالية أنه سياتي بنتيجة عكسية.

لكن الحقيقة أن صدوره سيعطي حرية أكثر وحلا لأزمة السيولة. ولا أجد مبررا لخو.

الحكومة ..

الموضوع الرئيسي :	السياحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	الجريدة
الموضوع الفرعي :	الرهن العقاري	رقم العـــــدد :	٤١٤٣٨
المصـــــــدر :	الاهرام	تاريخ الصـــدور :	٢٠٠٠/٥/٢٠

رؤية

مشروع قانون الإقراض العقاري:

قصور فى الإصلاح وخلل فى الموازين

يحتاج مشروع قانون الاقراض العقارى إلى المزيد من التريث والمزيد من النقاش الواسع بين كافة اطراف المعاملات العقارية حتى لايفاجأ الجميع بان نتائج التطبيق الواقعية تخالف تماما كل العبارات الانشائية التى صاحبت إعداد المشروع وتتناقض بصورة كاملة مع ترسانة النيات الحسنة التى تروج لاقراره والقبول به على الاخص وان المشروع صاحبته احاديث مكثفة عن مساهمته فى حل مشكلات الشباب ومشكلات محدودى الدخل فى الحصول على مسكن لائق وملائم ووصل الأمر إلى حدود جسارة الحديث عن مساهمة المشروع فى توفير القروض الملائمة للفئات الواسعة والعريضة الباحثة عن ماوى ومسكن وكان المشروع «طاقة القدر» التى يفتحها علماء وخبراء وزارة الاقتصاد والتجارة الخارجية بمناى عن البنك المركزى وسلطاته وكان الخروج عن الوحش المفترس ممثلا فى السلطة النقدية الرقابية يفتح ابواب الحلول على مصاريعها وابواب العلاج من اوسع.

ويجسد مشروع القانون عقلية بيروقراطية لاتعترف الا بتكويش السلطة وتكويش المسئولية والاصرار على امتلاك مفاتيح امور «المنع والمنح» حتى فى تطبيق العقوبات الواردة فى القانون وكان وزارة الاقتصاد لم تتعظ من سلبيات عقلية التكديس فى شئون النقد الاجنبى وما ارتبط بها من تجاوزات واحاديث عن استثناءات واموال وغيرها حيث تقضى المادة ٥٤ من باب العقوبات بانه لايجوز رفع الدعوى الجنائية بالنسبة إلى الجرائم التى ترتكب بالمخالفة لاحكام هذا القانون او قراراته التنفيذية أو اتخاذ اى من اجراءات التحقيق فيها إلا بناء على طلب الوزير المختص أو من ينيبه وهو مبدأ خطير يعطى الوزراء «حق العصمة» من نفاذ القانون ولايقتصر الأمر على ذلك بل يعطى الوزير المختص «الاقتصاد» الحق فى «خلع القضايا» من المحاكم قبل صدور حكم بات فى الدعوى ان يتصالح مع المخالف مقابل اداء مبلغ - وما اهون المخالفة عندما تصل فى منتهاها إلى دائرة المبالغ - وهو مايترتب عليه وفقا لنص المادة انقضاء الدعوى الجنائية.

وهناك نقطة اولية تتطلب وتستوجب المراجعة الكاملة لمشروع الاقراض العقارى من الالف إلى الياء وهى ترتبط بسنوات النقاش الطويلة حول المشروع تحت اسم الرهن العقارى وتعديل الاسم فى اللحظة الاخيرة على الرغم من الخلاف الكبير بين معانى ومدلولات الاقراض العقارى والرهن العقارى، وعدم وجود علاقة بين الاسمين وبين توفير مساكن لمحدودى الدخل والشباب فى كل العالم المتقدم بحكم ان غير القادر والشباب يتم تمويل انشاء المساكن اللازمة لهم وفقا لنظم وسياسات عامة تطبقها الحكومات المركزية او تطبقها المحافظات والولايات وتتولى تنفيذها الاحياء او المجالس المنتمية لها او غيرها عن الصيغ التى تحقق توفير المسكن المدعم وتتولى جهات عامة تحمل تكاليف المسكن الفعلية وتتولى توفيره للمحتاجين وفقا لنظم محدودة تراعى الاحتياج وعدد أفراد الاسرة والدخل وهو مايخرج تماما عن توازنات السوق وعن احاديث العرض والطلب ولايخضع اطلاقا لتكاليف البناء ولايرتبط من قريب او من بعيد لتوفير الاموال من البنوك او مسئوليتها أو اسعار القانون السائدة بها وهو مايدخل فى بعض الدول تحت شعار المسئولية الاجتماعية للدولة ويتداخل معه فى ظل اقتصاديات السوق شعار المسئولية الاجتماعية لرأس المال الخاص بحثا عن التمويل والدعم والمساندة.

وفى ظل الشكوى من تضخم ترسانة التشريعات وتعدد التشريعات وتناقضها فإن قاعدة المراجعة الصحيحة للبنيان التشريعى تستوجب الاصلاح الشامل والدقيق والمتوازن لمصالح كل الاطراف فى المجتمع وتستوجب ايضا الاخذ فى الاعتبار متغيرات العصر والزمن واحتياجاتها وتاهيل الواقع المصرى للحاق بركب النظم والاساليب المتقدمة من كل الانشطة والمجالات وهو ما كان يستدعي ببساطة اصدار تشريع متكامل يحاكى النظم المطبقة فى الدول المتقدمة والمسمى «بالمورجج» وهو نظام متكامل تخضع لمظلته البنوك وشركات التامين ومؤسسات الاقراض العقارى ومؤسسات الترويج العقارى بصفتها الحديثة والمتطورة ويمكن ان يتعامل معه من يملك قدرة مالية لاتعنى على الاطلاق ثرواته وممتلكاته ولكنها تعنى دخله المتحقق من العمل او المتحقق من الاملاك وتوقعات الارتفاع والانخفاض فى هذا الدخل باعتبارها الضمانة الرئيسية للسداد ولتقديم القروض خاصة ان الدخول من العمل فى المجتمعات المتقدمة كبيرة ومتنامية وتسمح بفوائض توجه لسداد اقساط تلك المساكن.

والاكثر اهمية فى نظام المورجج انه يرتبط بنظام التخفيضات والاعفاءات الضريبية للدفعات المسددة وللاقساط المستحقة على تملك المساكن من الوعاء الخاضع للضريبة وهو مايمثل احد الحوافز الرئيسية لامتلاك المساكن بحكم ان جانبا من الاعباء سيخضع من الوعاء الضريبى وللاستفادة من قيمة الاعفاء الضريبى المستحق وهى مبالغ ليست بالهينة ولا القليلة فى ظل اسعار الضرائب العالمية والتصاعدية بالدول المتقدمة، ويرجع الاعفاء الضريبى إلى اقتناع فى هذه المجتمعات بان حق توفير الماوى للسكن يعد من قبيل الحقوق الاساسية للانسان ويجب ان يتمتع بجميع الحوافز والمزايا والدعم من جانب الدول والحكومات ولايعنى ذلك على الاطلاق ان هذه الاعفاءات بلا ضوابط أو انها تقدم للشخص الذى لا يحتاجها او يرغب فى الترف.

وفى ضوء هذه الحقائق فإن هناك حاجة ضرورية لتشريع متكامل يحقق بالفعل تنمية السوق العقارية ويضع القواعد الصحيحة لتحفيز الاستثمارات العقارية ويمكن ان يوصف فى النهاية بانه يحل مشكلات الركود العقارى سواء باوضاعها اليوم او باحتمالاتها غدا وبعد غد.. وفى غياب هذه النظرة الشاملة المتكاملة فإن الحديث عن تشريعات عنوانها الرهن العقارى او عنوانها الاكثر جماهيرية الاقراض العقارى لن تسهم فى تقديم حلول حقيقية وجادة لمشكلات السوق واوضاعها ومشكلات الاحتياجات العقارية وتيسير الحصول عليها والاهم من ذلك توسيع دائرة القادرين على الحصول على مسكن او تحسين ظروف السكن الراهنة بامتلاك مساكن افضل واحسن.

لابد من تشجيع الاستثمار العقارى بصورة صحيحة وسليمة لاترتكز فقط على توفير العقارات التى يحوزها ويمتلكها البعض من باب التفاخر والمباهاة ويسعون اليها كوعاء ادخارى قابل للمضاربة وتحقيق الارباح السهلة كما كان متاحا منذ سنوات قريبة ولكن باعتبار ان الاستثمار العقارى صناعة مهمة وحيوية تتصدر فى طريق النمو ويرتبط بازدهارها وتوسعها انتعاش دائرة طويلة من الصناعات ومن الخدمات والانشطة تدور فى فلكها وتعتمد عليها باعتبارها المستهلك النهائى لكل ماتقدمه من انتاج وخدمات مما يحتم الدراسة المتفحصة والمتانية لكل مفردات الاستثمار العقارى وفى مقدمته حقوق المستهلك لتيسير المعاملات وتامينها وجعلها اكثر جاذبية لحلقات جديدة من المستهلكين والمتعاملين بنظرة اقتصادية دقيقة وسليمة.

وتبقى نقطة مهمة ترتبط بما ارتبط بمؤسسات الاقراض العقارى من خبرات سلبية فى العديد من الدول الصناعية الكبرى وفى مقدمتها خبرة الولايات المتحدة الامريكية والتى وصلت خسائرها إلى مايزيد على ١٠٠٠ مليار دولار وادت إلى كارثة عقارية واسعة النطاق وايضا إلى كارثة مالية وخيمة العواقب مما يستوجب اعادة النظر فى تبنى مشروع القانون لمبدأ خطير يقضى بعدم خضوعها لاشراف ورقابة البنك المركزى على الرغم من كونه السلطة المختصة بهذه الامور وهو مايتعارض مع الف باء الاقتصاد فى مشروع قانون اعدته وزارة الاقتصاد!

الموضوع الرئيسى :	السياحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	عالية المهدى
الموضوع الفرعى :	الرهن العقارى	رقم العـــــدد :	١٦٣٧
المصـــــدر :	مجلة الاهرام الاقتصادى	تاريخ الصـــدور :	٢٠٠٠/٥/٢٢

فتح النار.. على قانون الإقــراض العقــارى

لايزال قانون الاقراض العقاري يستحوذ على اهتمام العديد من الفئات نظرا لتأثيراته المتوقعة على قاعدة عريضة من فئات الشعب ومن المستثمرين وان تمتد تلك الآثار الى مؤسسات التمويل والى أسوق بشكل عام. ورغم وجود اجماع على اهمية اصدار القانون فان الخلاف بين المحللين والمراقبين لسوق العقارات حول مدى تأثير القانون على مواجهة مشكلة الاسكان وهل هو يستهدف ذوى الدخول المرتفعة ام ذوى الدخول المحدودة والمتوسطة وهم يشكلون ٩٥٪ من حجم المجتمع.. وتمتد الخلافات لتصل الى ان مشروع القانون يجب ان يكون منحازا لمحدودى الدخل بما لا يتعارض مع العمومية، وان هناك تخوفا من احتمال انتشار ظاهرة «المساكن المحروقة» اسوة بالسيارات المحروقة، ثم هل ينقل القانون بشكله المقترح «الخراب» من شركات الاقراض والبنوك الى شركات التأمين.. اسئلة عديدة دعت «الاهرام الاقتصادى» الى تنظيم ندوة بالتعاون مع مركز دراسات الدول النامية بكلية الاقتصاد والعلوم السياسية بجامعة القاهرة جمعت ممثلين عن كل الاطراف وخبراء الاسكان والعقارات بمشاركة المسئولين عن وضع مشروع القانون وهم مستشارا وزير الاقتصاد والتجارة الخارجية للشئون الاقتصادية والقانونية بهدف التوصل الى اجابات واضحة عن الاسئلة المثارة والتوصل الى الشكل الامثل للقانون قبل عرضه على مجلس الشعب فى دور انعقاده المقبل.

الموضوع الرئيسي :	السياحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	عالية المهدى
الموضوع الفرعي :	الرهن العقارى	رقم العــــدد :	١٦٣٧
المصـــــــدر :	مجلة الاهرام الاقتصادى	تاريخ الصـــدور :	٢٠٠٠/٥/٢٢

■ **د. عالية المهدى:** عندما بدأنا للندوة الخاصة بالاقراض او الرهن العقارى النقطة التى اثارت انتباهى واهتمامى هى انه يوجد لدينا ازمة فى قطاع الاسكان ولها وجهان الاول انه يوجد وحدات سكنية موجودة ومعروضة حتى ان بعض التقديرات تشير الى ان عدد هذه الوحدات تصل الى نصف مليون وحدة سكنية فى القاهرة والمناطق المحيطة بها غير المسكونة فيوجد لدينا فائض عرض والوجه الاخر للازمة انه يوجد لدينا فائض طلب على وحدات سكنية اخرى يطلبها بصفة خاصة محدودو الدخل ويترجم فائض الطلب من خلال اصحاب رؤوس الاموال المحدودة التى يستثمرونها فى مجال الاستثمار العقارى العشوائى ويستجيبوا لهذا الطلب من خلال الاسكان العشوائى الذى يشوه وجه المناطق الحضرية.. نقطة البداية تتمثل فى انه توجد حالة عدم توائم او تناسق فى السوق فيوجد لدينا فائض عرض فى مجال الاسكان الفاخر او المتميز ويوجد لدينا فائض طلب فى مجال اخر وهو الاسكان لمحدودى الدخل ومتوسطى الدخل من فئات مختلفة غير متصورة مثل الضباط وبعض اساتذة الجامعة وموظفين فى الاجهزة الحكومية وشركات القطاع العام وغيرهم من متوسطى الدخل وبالفعل يذهبون ويسكنون فى المناطق العشوائية لانها الوحيدة التى تقدم لهم فرصة سكن مناسبة لحدود دخلهم.. فمن هذا المنطلق جاء الاهتمام بفكرة قانون الرهن العقارى باعتباره ممكن ان يصبح اداة مناسبة ان يقدم حلا للمشكلة الموجودة والمتمثلة فى فائض العرض وفائض الطلب الموجود على نوعية اخرى من الاسكان.. وكانت نقطة البداية تتمثل فى كيف نحدث مواءمة بين الجانبين من جوانب الطلب .. ازمة الاسكان تفاقمت مؤخرا وخاصة الاسكان الذى لا يوجد له مشتر بالقدر الكافى حتى ان البعض يقول ان ازمة السيولة الموجودة حاليا ترجع للاستثمار المبالغ فيه فى مجال العقارات حتى ان معدلات النمو ـ الاستثمار ـ فى القطاع الاسكانى كان ٢٢٪ فى عام ٩٥/ ١٩٩٦ وعام ٩٦/ ١٩٩٧ وبلغ معدل النمو ١٥٪ فى عام ٩٧/1998 وفى اخر تقرير للاسكان عام ١٩٩٨ ينفذ القطاع الخاص ٨٠٪ من انشاءات الاسكان ومعدل النمو فى مجال الاسكان اعلى من معدل نمو الناتج المحلى الاجمالى بمراحل.

وهذا الوضع يثير الكثير من الاسئلة.

■ **المهندس طلعت مصطفى:** لا اود ان اصحح بعض البيانات التى تم ذكرها.. الحقيقة ان هذا البيان تردد منذ ١٥ عاما عندما بدأنا خطة التعمير الكامل على اساس ان الاسكان مخصص له مبالغ معينة ومخصص له فى الخطة نسبة لا تقل عن ٢٠٠ الف وحدة سنويا.. البيان الختامى للاسكان يقول ان الدولة انفقت من ١٥ الى ٢٠٪ من استثماراتها فى مجال الاسكان.. والدولة صرفت هذه الاستثمارات فى الاسكان المحدود والمتوسط وفوق المتوسط. اما الباقى فالدولة دخلت استثمارات القطاع الخاص الذى يبدأ من اشغال مقابر الى غرف فوق السطوح الى شقق مشتركة الى عشوائيات وهذا الذى يمثل ٨٠٪ الدولة لا تصرف على الاسكان بنسبة ١٠٠٪ وليست الدولة التى تنشىء فى السنة ٢٠٠ الف وحدة. هذا تصويب فيما يختص بنسبة النمو فى الاسكان وهى ١٥٪ و٢٢٪ .. الاعتمادات الحقيقية التى انفقتها الدولة خلال الخمسة عشر عاما او العشرين عاما الماضية لا يعنى ان الدولة تبنى فى كل سنة ٢٠٠ الف وحدة التى تذكر فى كل خطة خمسية على انه سيتم بناء مليون وحدة سكنية فى كل خطة واذا كان هذا الكلام صحيحا لاصبح لدينا الان عدة ملايين وحدة سكنية ولكن هذه الارقام غير صحيحة وهناك جهة واحدة تصرف على الاسكان هى وزارة الاسكان والمرافق والمحليات، انشاءات اى جهة من الجهات الثلاث لم يتجاوز من ٢٠ الى ٣٠ الف وحدة سنويا والباقى بقيمة القطاع الخاص متمثلا اما فى فيلات وقصور وعشوائيات وكل انواع الوحدات السكنية.. لا نظلم الاستثمار العقارى الذى بدأ بشكل واضح منذ عشر سنوات وبداية من عام ١٩٩٦ عندما جاء الدكتور محمد ابراهيم سليمان وزيرا للاسكان نزل مسطحات كبيرة فى المدن الجديدة وماحولها لانشاء مساكن عليها وانشاء وحدات سكنية عليها عن طريق القطاع الخاص بسبب قصور الميزانيات الحكومية انها تقوم بالمطلوب بعدد الوحدات المطلوبة.

■ **عالية المهدى:** ماهى اهم الاضافات المقترحة للقانون الجديد؟

■ **م. طلعت مصطفى:** ـ نبدأ بتاريخ التقدم لهذا المشروع فى عام ٩٥/٩٦ طرح اتحاد البنوك قانونا للرهن العقارى ولم يلق قبولا لدى مجلس الشعب وفى عام ٩٧ ـ ١٩٩٨ قمت بالاتفاق مع اتحاد البنوك بعد مناقشات مع رئيس اتحاد البنوك حول الاجراء المطلوب لتنشيط سوق الاستثمار العقارى فطلب اتحاد البنوك تعديل مادتين فى القانون المدنى وقانون البنوك مادة منهم تتصل باسلوب الاقراض وفى ذات الوقت ضمان الوحدة التى سيقرض لها البنك وهذه المادة تعارض فيها قانون البنوك الصادر فى عام ١٩٥٧ من انه لا يجوز للبنك بان يحتفظ باى منشآت الا ما يتصل بادارة البنك واما ضمانا لاقراض فلا يعترف قانون البنوك بهذا الامر لذلك كان مطلوب ان يتم التعديل فى قانون البنوك بحيث يتيح للبنك

تعثر المقترض فى سداد قرضه والمادة تتصل بقوانين الاسكان التى لا تتيح لاى انسان أن يترك مسكنه الا لاسباب معينة وليس منها عملية القروض التى تتصل بالوحدة ومن هذا المنطلق بدأنا نطلب تعديل هاتين المادتين على اساس ان اتحاد البنوك يحدد له نسبة معينة من الاقراض متمثلة فى ٤ أو ٥٪ من مجموع ميزانيات البنوك تنفق على الاقراض العقارى لسوء الحظ انذاك انه تم تقديم المشروع فى اول سنة من الانتهاء منه لكن لم يتح له ان يحال الى لجنة الموضوع ثم قدم فى العام الثانى واحيل الى لجنة الموضوع فتقدمت الحكومة بانها تطلب تأجيل نظر هذا المشروع لحين تقدمها لمشروع متكامل لعملية الاقراض العقارى ونحن كنا فى الاساس نصحح لاوضاع معينة لنسمح للبنوك التجارية انها تقرض فى حدود نسبة معينة من اموالها لهذا المشروع وتصبح هناك علاقة بين انسان معه مبلغ معين او نسبة معينة لتكون ١٥ او ٢٠٪ ثم يستكمل البنك القرض الذى يتم الاتفاق بين المشترى وبين المنشىء او البائع وعن طريق اجهزة معينة للبنك وضربنا مثالا ان كل بنك لديه مركز استشارى يستطيع ان يقيم او يصحح ما بين المشترى وبين البائع وفى ذات الوقت يضع الشروط التى يحصل عليها البائع اثناء فترة انشاء الوحدة

الموضوع الرئيسي :	السياحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	عالية المهدى
الموضوع الفرعي :	الرهن العقارى	رقم العـــــدد :	١٦٣٧
المصـــــــدر :	مجلة الاهرام الاقتصادى	تاريخ الصـــدور :	٢٠٠٠/٥/٢٢

.. الحكومة خشيت ان يحدث كما حدث في اشياء كثيرة بالنسبة للتقسيمات التى حصلت فى بعض الاعمال المماثلة فى الاستثمار العقارى وثبت عدم صحتها وثبت التجاوز فيها ورات انها قررت وضع مشروع قانون متكامل يضع نظاما كى يصبح اقرب ما يمكن من نظام سوق المال للاقراض العقارى لتصبح هناك بورصة للاقراض العقارى وسماسرة ومشترون واستشاريون وشركاء لا تقوم البنوك وحدها ولا تقوم شركات التامين وحدها لهذا الموضوع وانما يكون هنا تجمع معين من شركات التأمين والبنوك وافراد وبالتحديد من جهات اقراض خارجية كانت تأمل الحكومة ان نصل الى مصادر الاموال فى الخارج ونتمكن من احضارها وندخل فى تمويل هذه العقارات باننا ننشىء شركات اقراض عقارى تقوم هذه الشركة بالحصول على اموال من البنوك او من الخارج او من الداخل وتم وضع ضوابط لانشاء مثل هذه الشركات بحيث لا يقل راس مالها عن ٢٠ مليون جنيه وتم وضع ضوابط للعناصر المختلفة فى القانون وتمت مناقشة القانون عدة مرات وكان من المفروض ان يتم عرضه على مجلس الشعب هذا العام ولكن تقرر عرضه على المجلس فى العام المقبل.

■ د. **عالية المهدى:** د. زياد لو حضرتك تقول لنا ما هى اهم الملامح الجديدة فى مشروع القانون الجديد من وجهة نظر الوزارة ترى انها ستكون اكثر تأثيرا فى تفعيل السوق العقارى وزيادة فاعلياته؟

■ د. **زياد بهاء الدين:** القانون الجديد لو قارناه بالقانون الاول.. هناك فرق بين تعديل فى القانون يتيح للبنوك ان تمارس نشاطا بتعديل معين الى الانتقال الى تنظيم الموضوع تنظيما متكاملا وافراد قانون مستقل له بكل الاحكام واللوائح والنظم الادارية المطلوبة له بما يتضمنه من بناء مؤسسات ومن ضبط لحقوق الانسان المختلفة ومن تبسيط فى بعض الاجراءات المتصلة بمشروع الرهن العقارى.. اهم ما فى القانون الذى يميزه عن القانون القديم.. انه يسعى الى وضع نظام قانون يضمن ان الية سداد القرض تكون على مدة طويلة وايضا استحداث مسألة التوريق ويبسط اجراءات التنفيذ على العقار بما يمكن المقرض سواء بنك او شركة ان ينفذ على العقار بسرعة نسبية على الاقل مقارنة باحكام قانون المرافعات الاصلى وعمل توازن مابين حقوق المقرض من ناحية وحقوق المقترض بانه يظل له الضمانات الاساسية فى القانون المصرى التى تمكنه من ان يدافع عن نفسه او يحتفظ بالعقار اذا كان له الحق فى ذلك.. القانون يدخل لاول مرة فكرة شركات الاقراض العقارى وليس السلوك فقط. ايضا انشاء جهة رقابة جديدة هى التى تراقب على نشاط الاقراض العقارى مع ملاحظة ان نشاطها لن يمتد للرقابة على البنوك حيث ان البنوك ستظل خاضعة لرقابة البنك المركزى وان كان وفقا لبعض احكام هذا القانون.

■ د. **عالية المهدى:** هذه الجهة ستشرف على شركات الرهن العقارى؟

■ د. **زياد بهاء الدين:** شركات الرهن العقارى والجهات الاخرى التى سيتم انشاؤها لمزاولة الاقراض العقارى وفقا لقرار الوزير المختص.. شركات التأمين كانت موجودة فى مسودة سابقة للقانون حيث ان شركات التأمين موجودة على اساس انها احدى الشركات التى يمكن ان تزاول الاقراض اصلا.. تم الغاء هذا النص باعتبار ان شركات التامين قد يكون لها دور فى المستقبل سواء انها تقرض او انها تكون احدى جهات التوريق لانها فى السوق الثانوى حيث انها تستثمر جزءا من اموالها.. ايضا جزءا من التنظيم المتكامل، تنظيم المهن المتصلة لقانون الرهن العقارى وكلاء عقاريون.. خبراء تثمين واخيرا فهناك عدد من الضمانات الموجودة لضمان حسن تنفيذ عملية الاقراض العقارى من بدايتها الى نهايتها واحداث التوازن بين حد المقرض وحد المقترض.. القانون لا يفترض ان البنك هدفه النهائى هو تملك العقارات لذلك لم نعد الى اتاحة تملك العقارات بالنسبة للبنوك لانه ليس هذا هو الغرض النهائى ومن ناحية اخرى كان فى مقترح سابق ايضا توجد فكرة انه عند تعثر المقترض فى السداد يستطيع البنك ان يتدخل ويتملك العقار مباشرة وهذا كان يمثل بعض التعارض مع بعض احكام القانون المدنى فعدلنا عن هذه الفكرة واصبح بيع العقار يتم بالمزاد العلنى شانه فى ذلك شان اى تنفيذ جبرى اخر ولكن باجراءات سريعة نسبية.

■ د. **عالية المهدى:** استكمالا لحديث الدكتور زياد فان القانون سينشط مجالا اساسيا وهو نشاط الاقراض العقارى ماهى توقعاتك لانعكاسات هذا القانون فعليا على النشاط؟

■ د. **محمود محيى الدين:** احب ان اشكر فى البداية مجلة الاهرام الاقتصادى والمركز لاتاحتهم الفرصة لوزارة الاقتصاد والتجارة الخارجية لعرض قانون الاقراض العقارى وشرح بعض الابعاد الخاصة بالاقتصاد السياسى لهذا القانون والابعاد التمويلية له وهناك نقطة اود ان اؤكدها ان مثل هذه القوانين تمس قناعات وفئات كثيرة فى المجتمع وفيها مختصون ليس بالضرورة ان يكونوا من اهل السلطة مسألة المشاركة من هذا النوع له اثر فاعل فى تطوير القانون.. ونحن نتوقع خلال هذا العام ان ننجز اكثر من هدف اولها اجراء حوار دائم ومستمر بين الجهات المعنية المختلفة والشىء الاخر ان هذا القانون هو قانون جديد وليس قانونا قائما نقوم بتطويره.. واود ان اؤكد ايضا ليس بهذا القانون وحده سوف تحل مشكلة الاسكان فى مصر بل يعد القانون احد الطرق العديدة التى يسلكها الناس بالاضافة الى طرق اخرى موجودة اكثر يسرا او اكثر صعوبة ولكن القانون احد الطرق كان من الواجب علينا انجازه ويخطىء من يظن ان قانون الاقراض العقارى هو بديل لكل النظم المتبعة.. الامر الاخر ان القانون لا ياتى لحل مشكلة مؤقتة فى الاقتصاد ويصبح من العبث ان يظن البعض ان القانون ياتى لحل مشكلة بعض رجال الاعمال او يحل مشكلة السيولة او يحل مشكلة الركود فى سوق من الاسواق.. هذا القانون معد للمستقبل والدول التى يوجد فيها مثل هذا القانون تعرضت لمشاكل الكساد والسيولة المرتبطة بقطاع العقارات او بغيره فهذا القانون من ليس ضمن اهدافه الاساسية وان كان من الممكن ان يستفاد منه بمفهوم الوفورات الخارجية فى حل مشكلات اخرى.. هذا القانون ليس من ادوات الدولة او الاقتصاد فى مشكلة السيولة ولا الكساد.. الشىء الاخر من هو المستفيد بهذا القانون؟ ومن هو المنتفع به؟ هذا القانون. كان من وجهة نظر الحكومة وكان توجيه للسيد الرئيس محمد حسنى مبارك فى احد خطبه قبل اجراء الاستفتاء. كان المعنى به محدودى الدخل ومتوسطى الدخل وبالتالى فانه سوف ينتفع به الفقراء ومحدودو الدخل وسوف ينتفع به ايضا الاغنياء والموسرون وساكنو القصور والراغبون فى زيادة قصورهم ونحن لا يوجد لدينا مشكلة فى هذا.

اختصاص مجموعة او شريحة او طبقة معينة مسألة غير دستورية حتى لو كانوا من الفقراء الذين نستهدفهم وان كان من الممكن فى بعض القوانين قانون الموازنة العامة للدولة مثلا به بعض التحيز للفقراء للاصرار على موضوع الانفاق الاجتماعى والصحة والتعليم وتمويل الاسكان لمحدودى الدخل.. ومن الناحية الفنية من الصعب التركيز على شريحة معينة لان ذلك ضد قواعد تنويع المحافظ الائتمانية، لو انني ركزت على شريحة الاغنياء فقط او شريحة الفقراء فقط فيصبح عندى نوع من انواع التركيز الجغرافى ان الاغنياء يسكنون فى اماكن معينة والفقراء ايضا يسكنون فى اماكن معينة فاذا حدثت فى هذه المنطقة مشاكل اما لاسباب طبيعية او اسباب غير طبيعية او لمشكلات معينة فيها فبالتالى فان مسألة التركيز من الممكن ان يكون لها خطر فى تنويع المحافظ الائتمانية للممول ويصبح لدى تركز جغرافى وتركز فى الشرائح الداخلية وهذا غير مقصود على الاطلاق بهذا القانون

الموضوع الرئيسى : السياحة والاسكان | اسم كاتب المقال : عالية المهدى
الموضوع الفرعى : الرهن العقارى | رقم العـــــدد : ١٦٣٧
المصـــــــدر : مجلة الاهرام الاقتصادى | تاريخ الصــدور : ٢٠٠٠/٥/٢٢

وهذا كان خشية العاملين فى البنوك حيث قالوا كيف نتوسع فى المحافظ الائتمانية اذا كان هذه المحافظ سيتم توجيهها لاناس معينة واماكن معينة وهذا ضد الابعاد الاساسية فى عملية الاقراض؟.

.. قانون الرهن العقارى يعد سلسلة من التطورت التى حدثت بداية من عام ١٩٩٥ وليست لها علاقة بمشكلة اعتقد انها عارضة.. تبقى نقطة الابعاد التمويلية فنحن بصدد انشاء سوق جديد كواحدة من الطرق التى يسلكها الناس للحصول على واحد من الحقوق الاساسية للمواطنين ومثل ماذكر فى نادى روما ان الحقوق الاساسية للمواطنين ٣ اشياء من بينها الطعام والشراب والملبس والمسكن.. يوجد لدينا سوقان سوق اولى وله جهات محددة وهى البنوك والشركات المستحدثة وهى شركات الاقراض العقارى.. السوق الاولية ليست فقط مرتبطة بالجهات الممولة ولكن بالمقترض ايضا و الجهات الرقابية عليهم ثلاث جهات كل واحدة منها يجب ان تتمتع بالملاءة والكفاية اللازمة من الناحية المؤسسية ومن ناحية القدرات كمقرض ومقترض ورقيب على الاثنين لحماية الحقوق .. يجب ان يكون لدى الاطمئنان اللازم لاموال الناس وبالتالى فاننى اؤكد ان القانون بمفرده مهما كان جيدا. وبالفعل هو قانون جيد باعتراف من اطلعوا عليه فى الداخل والخارج - ولكن الاهم هو البعد التطبيقى لهذا القانون بأن اضع القواعد الممكنة من ان اجعل هذا القانون فاعلا فى المجتمع.. التطبيق لهذا القانون فى المرحلة التى نعيشها يمكن ان يكون صعبا ولكن من حسن الحظ ان القانون لن يرى النور خلال هذا العام وسوف يرى النور فى العام القادم حتى يتم تحسين السوق المصرى لانه بمنطق الاقتصاد يوجد لدى اناس يطلبون هذه الوحدات السكنية ويريدون ان يحصلوا على اى شىء فمن الممكن ان يتسرعوا ويقنعوا المقترض بأى شىء من الاشياء من ناحية اخرى هناك مجموعات كبيرة جدا من العارضين من الوحدات السكنية من المستثمرين فيها لا يعرفون كيف يبيعون هذه الوحدات.

ايضا الذين خططوا لبناء المدن السكنية لم يكن فى مخططاتهم ان الحكومة فى عام ٢٠٠٠ او ٢٠٠٥ ستصدر قانون الرهن العقارى وهم عملوا حساباتهم وتقديراتهم وفقا لحسابات معينة مرتبطة ببعض الافتراضات هذه الافتراضات اذا تمت بالفعل واذا كان هناك دراسات لم يصادفها الصو[illegible]ا لحدوث بعض الصدمات الخارجية غير المتوقعة او للا[illegible]ى التفاؤل غير موجود او لعدم القدرة على الاحتساب الصحي[illegible] لعدم الاستعانة بالاقتصاديين الموجودين الذين يتفهمون هذه [illegible]ور اما بالنسبة للسوق الثانوية فيما يعرف بمجال توريق ال[illegible] فلديها قواعد للائتمان ويجب ان تكون هناك سقوف على ا[illegible]ان ولكن يوجد بعض القواعد الحاكمة لها هذه البنوك تريد [illegible]خفف من هذا العبء ويأتى من خلال الآلية الجديدة وهى سهد[illegible]ية ولها عدة جهات معينة بها وهى عملية التوريق وتتمثل فى [illegible]ويل الديون والقروض الى اوراق مالية يتم تداولها داخل البورصة لانه من غير هذه الالية سوف يكون محكوم على هذا الطريق بالغلق بعد فترة لان السوق الاولية لن تكون كافية يجب ان يتم التجريد للتمويل لهذا المجال.

■ **د. ميلاد حنا:** لو حصلت على القرض والعقار فى النهاية فإن جملة القروض المعتمدة فى البنوك ستنتهى والسوق سيقف ولكن عندما يتم تجميع الاموال من خلال عملية التوريق فبالتالى فان البنوك ستصبح قادرة اقتصاديا على التمويل من جديد وبهذه الطريقة من الممكن ان ادخل قروضا أخرى.

■ **د.محمود محيى الدين:** الامر الآخر المتعلق بالابعاد المؤسسية الاخرى غير التمويلية فلا يجب ان نحمل القطاع المالى وحده مسئولية تنفيذ هذا القانون بفاعلية ولكن هناك مجموعة تمت الاشارة اليها فى اللائحة التنفيذية فى مواضيع متعلقة بالسماسرة فى المجال العقارى والمقيمين وغيرهم من الجهات التى لها علاقة بالموضوع بالاضافة لقطاع التأمين وهو اساسا فى صلب القطاع المالى.. الامر الاخر ان اهم ما استحدثه هذا القانون التأكيد على موضوع حقوق المنتفعين بهذا القانون وفقا لآليات تخص المنتفع مباشرة ووفقا لاليات تخص القطاع ككل فى هذا المجال سواء عن طريق دور اعتبارى لشركات التامين فى التامين على كل المراحل سواء على العقار المعنى جوازا او جبرا وعلى المنتفع لهذا القطاع بالاضافة الى هذا فان القانون انتفع بتجارب دول اخرى عملت نظما اننى اؤكد اهمية هذا الموضوع وان القانون وحده لن يحل مشكلة الاسكان بل سيساهم فى حل المشكلة لفئات معينة وهناك اخرون لن يستفيدوا من هذا الموضوع مثل الفقراء المدقعين فان لهم اليات مخصصة لهم سواء من خلال جمعية المستقبل او الجمعيات الاهلية او اسكان مبارك والدعم المباشر كما ان هذا القانون سيحدث نقلة بالنسبة لمتوسطى الدخل الذين يزاحمون الفقراء فى المسكن المخصص لهم .

■ **د. عالية المهدى:** نود سماع المهندس حسين صبور بالنسبة لتصوره لدور القانون على قطاع الاسكان.

■ **المهندس حسين صبور:** ليس بهذا الطريق سوف تحل مشكلة الاسكان فى مصر.. والسؤال الذى يطرح نفسه مامدى الحاجة لهذا القانون؟ وهل سيلبى الطلب؟ حتى عام ١٩٥٢ لم تكن هنا ازمة اسكان كانت الشقق متوافرة وفى سبتمبر ١٩٥٢ اصدر مجلس قيادة الثورة اول قرار بتخفيض القيمة الايجارية وفى عام ١٩٥٥ اصدر قرارا بانشاء لجنة توجيه اعمال البناء والهدم الغرض منها انقاص الوحدات السكنية على مستوى مصر فكان التدخل الثانى من قبل الثورة لانقاص ما يتم بناؤه وهو تخفيض ثالث ورابع وخامس وبعد ذلك لجنة من السادة الموظفين يحددون القيمة الايجارية للمستأجر واصبح مالك العقار لا حول له ولا قوة بسبب تدخلات هذه اللجان حيث اصبحت هناك لجنة تسمح له بالبناء وبعد الانتهاء من البناء يواجه لجنة ثانية تحدد له القيمة الايجارية ونتج عن ذلك وجود ازمة وخروج المستثمرين الجادين فتدخلت الدولة وقامت بالبناء ولكنها لم تف بكل المتطلبات فبدأت تحدث ازمة طاحنة فى الاسكان وايضا كان ذوو الصوت العالى هم كبار الموظفين واصبحوا يقطنون الاحياء الراقية مثل الزمالك وجاردن سيتى فكانوا مصرين على عدم زيادة القيمة الايجارية واستمرار انخفاضها وهناك جانب آخر من المواطنين الذين سافروا الى البلدان العربية وعادوا بثروة وبدأوا فى البناء مبتعدين عن الدولة فى الاسكان العشوائى الذى وصل فيه ايجار الغرفة والشقة فى المناطق العشوائية اغلى من الزمالك وجاردن سيتى ؛ هناك مصلحة لمن يحكم ويتحكم فى الاسكان ببقاء الحال على ما هو عليه.

القاهرة الكبرى يقال ان الاسكان العشوائى والهامشى والمقابر يسكن بها ٥ ملايين نسمة من عدد سكان القاهرة والجهاز المركزى للتعبئة العامة والاحصاء فى اخر احصائية له قال ان عدد الزيجات الجديدة فى مصر ٦٦٠ الف زيجة من بينهم ٤٠٪ فى المدن وايضا فإن وزارة الاسكان فى احصائية تقول ان هناك ٥٥ الف شقة سنويا تنهار على مستوى المدن وبالتالى فإن الشقق تنهار واصبح الناس معظمهم محدودى الدخل اذن نسبة المحتاجين الذين يحتاجون المساعدة هى نسبة ٥٥ الف شقة سنويا بالاضافة الى ان الوزارة تقول من اجل ان نحل مشكلة الاسكان العشوائى والهامشى يتم بالتدريج لنسبة ٥٪ من ساكنى هذا الاسكان سنويا واقوم بنقلهم من مقبرة او جراج الى شقة رخيصة هذا الرقم المطلوب توفيره سنويا يزيد على ١١٨ الف شقة وهذا الرقم فى المدن فقط ولا يخص الريف ويخص ٣ فئات متمثلة فى عدد الزيجات وكم اسرة منهم لا يستطيعون توفير شقة وعدد المساكن القديمة التى تسقط وكذلك الاسكان العشوائى وبناء على

الموضوع الرئيسي : السياحة والاسكان | اسم كاتب المقال : عالية المهدى
الموضوع الفرعي : الرهن العقارى | رقم العـــــدد : ١٦٣٧
المصـــــدر : مجلة الاهرام الاقتصادى | تاريخ الصـــدور : ٢٠٠٠/٥/٢٢

هذا الرقم في حالة عدم زيادة سكان مصر وفي حالة عدم زيادة عدد الزيجات وعدم قيم العمارات السكنية فاننا نحتاج الى ٢٠ عاما لحل مشكلة الاسكان العشوائي والهامشي والمقابر انني اعتبر هذا هو التحدي امام الاسكان في مصر ليس التحدي ان احد المستثمرين قام ببناء ٢٥٠ فيلا في مدينة الشروق ولديه ١٥٠ فيلا لا يستطيع بيعها ربما هذا القانون يساعده على بيع جزء من هذه الفيلات.. هل هذا القانون سيتعرض ويفيد عدد المحتاجين للشقق سنويا وعددهم على اقل التقديرات ١٠٠ الف شقة سنويا اذا كان هذا القانون سيساعدهم فانني مع هذا القانون واذا كان يستطيع توفير المسكن لعدد كبير من المحتاجين لمسكن سنويا من خلال الالية الجديدة التي ستدخل السوق انه يستطيع بمدخراته التي تعد قليلة انه يتمكن بدخله من الحصول على شقة فانني مع هذا القانون.. أما اذا كان هذا القانون سيعاون شركات الدخل الجديدة في مجال العقار التي كانت تعمل في الصناعة وفي الاستيراد والتصدير ووجدت فرصة لمزيد من المكاسب في مجال العقارات دون دراسات في المدن الجديدة او غيرها وقاموا ببناء مبان فاخرة ولم يدرسوا السوق.. خاصة ان هناك بين الاستثمار العقاري والاستيراد والتصدير التي تنتهي الصفقة في هذا المجال خلال اربعة شهور لكن الاستثمار العقاري يستمر ٦ او ٧ مشكلة احدى الشركات.

■ **د. عالية المهدى:** هذا الكلام يثير تساؤلا مهما عندما رايت مقترح القانون وجدت تفاصيل غير واضحة بالنسبة لي مثلا ان الفرد المتقدم للحصول على قرض يقترض بضمان السكن الذى يسكن فيه والسؤال من الذى سيأخذ وكم سيأخذ؟ فلو افترضنا ان احد الافراد تقدم لاحد البنوك والشركات للحصول على قرض يقترض بضمان السكن الذى يسكن فيه والسؤال من الذى سيأخذ وكم سيأخذ؟ فلو افترضنا ان احد الافراد تقدم لاحد البنوك والشركات للحصول على شقة قيمتها ١٠٠ الف جنيه وسيقوم بدفع ٢٠ الف جنيه فهل البنك او الشركة ستعطى هذا الفرد باقى المبلغ وهو ٨٠ الف جنيه دون الدخول في تفاصيل اخرى وكيف نضمن وجود جدارة ائتمانية للمقترض تسمح له بسداد مبلغ ٨٠ الف جنيه مضافة اليها الفائدة التى ستفرض على القروض؟ ماهى القيود التى ستوضع؟ هل ضمان الرهن العقارى كاف؟.. في البلدان التى طبقت هذا القانون لايكون ضمان العقار هو الاساس ولا يكفى وعلى سبيل المثال في المملكة المتحدة لو ذهب احد الافراد للاقتراض لشراء منزل ينظرون في البداية على جدارته الائتمانية ويعنى دخله خلال السنوات الثلاث السابقة ومدة عمله خلال هذه السنوات هل كان يعمل بشكل منتظم اوغير منتظم ويأخذ هذا الدخل ويقوم بضربه في ثلاثة امثاله ويحدد نتيجة لهذه العملية قيمة القرض الذى يقدمه البنك او الشركة.. ولكن قانون الرهن العقارى مثل ماهو واضح في المقترح لا يشير الى هذا باى شكل من الاشكال وايضا في حالة تعثر المقترض وان السوق يوجد بها حالة كساد لسبب او لاخر ونحن نتحدث عن الحقوق الملكية السالبة فاصبحت قيمة العقار الخاص بالمقترض اقل من قيمة القرض الذى عليه والسؤال كيف يعالج القانون مثل هذه الحالات؟ وماهى نوعية الحلول التى يقدمها القانون لذلك؟

■ **د. محمود محيى الدين:** اود في البداية إن اوضح بعض النقاط التى اثارها المهندس حسين صبور حول مدى انتفاع محدودى الدخل والفقراء وساكنى المناطق الثلاث بهذا القانون بداية ان القانون لم يضر هذه الفئات .. تأتى فكرة هذا القانون من التجربة الخاصة بجمعية اسكان المستقبل.. هذا القانون ينفع المجتمع جميعا ولا يخص مجموعة معينة ينتفع به في الاساس متوسطو الدخل والشرائح العليا من متوسطى الدخول في مصر وقد ينتفع به الاغنياء والموثرون وساكنو القصور.. لا يوجد لدى مشكلة لا في ثقافتى ولا في دينى ان يمتلك احد الافراد عدة قصور ولكن دور الدولة بشكل او بآخر ان تراعى مسألة توزيع ثرواتها واولوية استخدامها وفقا لادوات مالية ونقدية كثيرة ليس فيها موضوع الاقراض العقارى الا اذا تدخلت في اليات استخدامه.. فالانتفاع لشرائح محدودى الدخل سيكون هناك في هذا القانون اثر ايجابى عليهم ولكن هذا الاثر غير مباشر ، هذا القانون يأتى في اطار منظومة متكاملة لمسألة التعامل مع الفقر خاصة في الاحوال الشديدة منه.. لدينا عادة في مصر انه كلما يتم اعداد مشروع كبير او قانون نقوم بتزيينه ونرفع طموحات الناس لما يتجاوز المقصود منه مثل ما قلنا سابقا ان الخصخصة ستعمل على رفع مستوى المعيشة فكل قانون له اهداف معينة يجب ان نضعها في سياقها فالمجتمع اصبح الان اكثر ثقافة ووعيا ويجب ان نخاطبه على قدر من الفهم وهو قدر مرتفع ومن الغباء ان تظن الحكومة انها اكثر ذكاء من شعبها لان المجتمع سيسأل ويعرف الاهداف الحقيقية من وراء اصدار هذا القانون او غيره.. هناك تحد حقيقى امام المصريين والشركات العاملة في مجال الاقراض العقارى اكثر من التحدى الموجود في انجلترا وامريكا لعدم انتظام الدخول في كثير من الاحوال في مصر وان هناك جانبا كبيرا من الدخول لا يأتى بالطريقة المعتادة فهناك اناس دخلهم من الاراضى الزراعية فطبيعة دخلهم موسمية.. مسألة تقدير الدخول مهمة للغاية.. والشيء الذى سيقوم بعمله البنوك ايضا وهو غير موجود ويجب ان يستحدث وليس في مجال الاقراض العقارى ولكن فيما يعرف بالتجزئة المصرفية وقامت مجلة الاهرام الاقتصادى بعمل ملحق لهذا الموضوع وهذا سيضيف الى جانب العقار ايضا السيارة والثلاجة والمروحة وهى تحتاج الى عملية تقدير الدخول هناك عدة جهات يجب ان تكمل عمل البنوك غير موجودة في مصر ويجب ان تستحدث وهى الشركات التى تقوم بعمل تصنيف لدخول الناس ربما البنوك تستطيع ان تحدد قيمة ما يحصل عليه الفرد وهذه الشركات غير موجودة في مصر ولها اليه وهى موجودة في اقسام الائتمان في البنوك العشرة او العشرين ١٠ الاف خط في مصر ولكن هذه الاقسام تعمل في حدود معينة ولا توجد الاليات الممكنة لها.. ويجب عمل شكل معلومات وهذا لا يتعارض مع سرية البنوك [illegible] هذه المعلومات يجب ان تتوافر وفقا للمعلومات التى يجمعها البنك المركزى المصرى وفقا لقوائم مركز تجميع مخاطر الائتمان داخل البنك المركزى.. وفى اثناء الحصول على القرض وبعد الحصول عليه فيما يعرف بالاشراف تأتى العبرة في مسألة السداد بالدخول وليست بالعقارات لان العقارات هى ضمان اضافى وليس اساسيا ويجب بحث مجالات الرهانات العقارية حيث ان هذه الحالات اذا تعثر احد في السداد لظروف معينة هناك اكثر من حل من الممكن أن يبيع الشقة التى يسكن فيها ويذهب الى شقة اخرى .المرونة لدى الشعب المصرى غير متوافرة فمن يبيع بيته تصبح كارثة .. يجب أن يكون هناك نوع من انواع المرونة لتقبل التقلبات فى الحياة.

■ **د. عالية المهدى :** مشروع قانون الرهن واضح انه سيكون متكاملا وسيضم جهات عمل كثيرة لتنظيم الاقراض العقارى اننى اتخوف من أن يظن الناس ان الاقراض سيكون بضمان العقار ولن يكون بضمانات أخرى .

■ **د. عمرو حسنين :** موضوع قانون الرهن العقارى بالطريقة التى اعلنت عنه الحكومة في الفترة الاخيرة يعتبر طفرة لأنه لأول مرة تتكلم عن نقطة مهمة .. هل القانون سيحل مشكلة الاسكان بصفة عامة؟ .. بالقطع لا ولكن القانون سيحل جزءا من المشكلة وأننى اعتبرها انها من حق المواطن المصرى اذا كان يريد شراء شقة لايشتريها نقدا فطالما انه من حقى شراء تليفزيون بالتقسيط وثلاجة بالتقسيط فيصبح من حقى ايضا شراء شقة بالتقسيط من خلال نظام معين متبع في بلدان عديدة بان اقوم بسداد ١٠ أو١٥٪ من قيمة الشقة في البداية واقوم بسداد الباقى بالتقسيط على ٣٠ عاما مع الاسف لا يوجد لدينا الية في مصر لتطبيق هذا النظام والبيع بالتقسيط مطبق على سنوات قليلة مثل شراء شقة بالتقسيط على خمس سنوات وهذا من وجهة نظرى شراء نقدا فالنظام التى تطبقه بعض الشركات في مصر يعد اقرب الى الشراء النقدى حيث ان المواطن يقوم بسداد ٥٠٪ من قيمة الشقة على سنتين والباقى يتم سداده على ٦ أو ٧ سنوات من حقى كمواطن ان اشترى الشقة باسلوب مختلف ولكن الالية غير موجودة وبالتالى فان قانون الرهن العقارى يقوم بتوفير هذه الالية .. القانون لا يخاطب معدومى الدخل أو الشرائح التى لايوجد لديها دخل ثابت فالقانون ستستفيد منه الشرائح التى يوجد لديها دخل ثابت ولكن الشرائح التى لايوجد لديها دخل ثابت فمن الممكن ان نقوم باستحداث وسائل اخرى مناسبة لها .. قيمة العقار لو انخفضت

الموضوع الرئيسى : السياحة والاسكان — اسم كاتب المقال : عالية المهدى
الموضوع الفرعى : الرهن العقارى — رقم العـــــدد : ١٦٣٧
المصـــــدر : مجلة الاهرام الاقتصادى — تاريخ الصــدور : ٢٠٠٠/٥/٢٢

عن الجزء المتبقى من القرض هذه الواقعة بالفعل حصلت فى هاراى وكان لى احد الاصدقاء قام بشراء منزل فى هاراى وكان متبقيا ٥٠٪ من قيمة القرض ولكن قيمة العقار قلت عن هذه القيمة فهو ملتزم بالسداد ولو لم يقم بالسداد لا يستطيع شراء شقة اخرى لان سيرته الذاتية او سمعته مع البنوك سيئة .. الشئ الذى اضافه القانون نحن لدينا مجموعة عقارات يجب تمويلها فى النهاية والقانون قام باستحداث اموال من سوق المال واغلبها سيأتى من المعاشات والتأمينات وشركات التامين التى لها بعد استثمارى بعيد المدى .. بالنسبة لمسالة البعد الاجتماعى هو موجود فى كل قوانين الاقراض العقارى فى الخارج .. النظرة العالمية للدعم المباشر تغيرت كثيرا.

■ **د. عالية المهدى :** القانون يستحدث اليات كثيرة والآلية التى تم اغفالها فى مشروع القانون هى الجدارة الائتمانية لفرد التى على اساسها يتم تحديد المبلغ الذى سيتم اقراضه له لأن الرهن لن يكون بضمان البيت أو الشقة فقط ولكن بضمان دخل المقترض فهذه الآلية غير موجودة فى القانون ويجب اضافتها .

■ **د. زياد بهاء الدين :** نحن فى هذه المرحلة نعكف على سماع الآراء حول القانون وهذا حدث نتيجة للندوة التى عقدت فى جمعية رجال الأعمال بالاسكندرية تم تغيير اجزاء فى القانون نتيجة لهذه الندوة .. كما ان المادة الرابعة من القانون تتحدث عن ان اللائحة التنفيذية تضع معايير لحاجتين واحدة تكفل تناسب القرض مع القدرة المالية للمقترض والثانية تحدد العلاقة مابين قيمة العقار وقيمة القرض .. هناك اشياء كثيرة لايذكرها القانون صراحة لوجودها فى النظام القانونى المصرى أو فى اللائحة التنفيذية للقانون .. فلو أحد المقترضين حصل على قرض لشراء منزل وهذا المنزل انخفضت قيمته لاسباب معينة فانه فى هذه الحاله نعود الى قانون المرافعات والقانون المدنى حيث ينص القانون المدنى على أن اى دين يظل قائما فلو البنك قام ببيع العقار فى المزاد ولم تغط عملية البيع المبلغ المتبقى على العقار فيصبح الفرق مابين قيمة البيع وقيمة القرض دينا مدنيا على المقترض .

■ **د. عالية المهدى :** واضح مثل ماذكر المهندس حسين صبور ومثل ماقلنا فى البداية يوجد لدينا نوع من عدم التوائم او التوافق الموجود فى السوق: العرض كبير فى مجال الاسكان الفاخر والمتميز والطلب كبير فى مجال الاسكان العشوائى والشعبى واسكان محدودى الدخل ونحن عملنا حصرا لمدينة القاهرة وعدد الاحياء العشوائية وعديد المساكن بها على خرائط وهذا ليس كلاما اعلاميا .

■ **د. ميلاد حنا :** فى البداية كنت مشدودا وانا كنت أريد ان يصدر القانون بسرعة لأن هناك انتخابات مجلس شعب قادمة واحتمال يكون هناك تغيير وزارى وهذا الامر عادة يكون مقرونا بأن الوزير الجديد يلقى بأوراق الوزير القديم ويبدأ من جديد لذلك كنت اود ان تتم الموافقة على هذا القانون فى المرحلة الحالية وفى مجلس الشعب الحالى بهدف اننا نشعر بالراحة والاطمئنان من جزئية اصدار القانون لأن ذلك سيمكن اللائحة التنفيذية ان تصدر التفاصيل وسيصبح وسيلة ضغط فى الدولة لتحقيق سبل الراحة للفقراء أما وقد تقرر ان هذا القانون لن تتم مناقشته خلال الدورة الحالية فمثل هذه الندوات ستمكننا من تحقيق حاجتين الاولى : تحقيق التوعية للشعب حيث ان هناك اغلبية من الشعب لايعرفون الكثير عن القانون فمثل هذه الندوات تحدث تنويرا للمثقفين .

الامر الثانى : ان يجلس مع الوزير لطبخ لائحة تنفيذية هى صلب القانون وتكون النتيجة الا توجد رقابة شعبية ولاتوجد مناقشة فتتفرج المشاكل نتيجة لهذه الاليات واقتراحى المحدد فى مثل هذه المسائل الا بأس من ان تكون هناك شفافية وان تكون الخطوط العامة العريضة للائحة التنفيذية جاهزة للحوار مع صلب القانون وهذا اذا تم كمبدأ فنحن نقوم بثورة تشريعية جديدة فى مصر ونضع تقاليد جديدة وقد عملت رئيسا للجنة الاسكان فى مجلس الشعب وكان هذا الموضوع يؤرقنى يأتون بمشروع قانون يطبخ بسرعة ثم نقرأ اللائحة التنفيذية وغيرها على مزاج السلطة التنفيذية .

الجانب الثانى .. هو ان المجتمع فئات اجتماعية تقاس بالمستويات الاقتصادية والثقافية والجغرافية البدو غير الريف غير الحضر فعدم الاحساس بالبعد الاجتماعى وغير ممكن ذلك ورغبتى أن القانون فى نصوصه الحالية يراعى البعد الاجتماعى وليس فى اللائحة التنفيذية لتكون ملزمة للوزير وملزمة لكل من يأتى والذى يوضع فى اللائحة التنفيذية التفاصيل ، ومن وجهة نظرى انه كلما زادت قيمة الوحدة السكنية كلما قلت النسبة المئوية للقرض وكلما زاد سعر الفائدة الذى يشترى وحدة ثمنها ١٠ ملايين جنيه لايمكن ان يحصل على ٩٠٪ قرضا لشراء الوحدة «الرأسمالى يبقى حمار» لو لم يحتفظ باموالة لاستثمارها والحصول على قرض بسعر مدعم ٩٪ أو ١١٪ لشراء فيلا ويستخدمها فى تدوير شركته بدلا من الاقتراض لمشروع تجارى بنسبة ١٤٪ هنا يجب ان نضع بعض القيم فى صلب الموضوع مثل المبدأ الرئيسى انه كلما زاد سعر الوحدة قلت نسبة القرض الى القيمة الاجمالية للوحدة وهذا يعنى أن الرجل الغنى لن يطلب قرضا ، الامر الثالث اننا نسير فى سياسة خطأ ، تم تخريب الاقتصاد المصرى عن طريق دعم التمليك للطبقات الوسطى وتدار العملية الائتمانية فى بعض الدوائر من خلال اعطاء شقق للمؤيدين ، الدولة كل سنة تعطى ١٠٠ مليون و١٢٠ مليون جنيه دعما للاسكان على مدة ٢٥ سنة وهذا التراكم وصل منذ ٥ سنوات طبقا لما قاله لى ظافر البشرى وزير التخطيط السابق الى مليار جنيه .. واعطيت لبعض الطبقات ارضاء لبعض الفئات الاجتماعية وبعضهم حصل على شقق باسماء زوجاتهم وابنائهم .. والقانون الجديد يحتاج الى «تمصير» لان الكلام الوجود عند الخولجات موجود فى نظام متكامل ثقافى ومجتمعى ولهذا السبب يجب تمصير القانون بما يناسب الواقع المصرى الحاجة الثانية عدم وجود فجوات يدخل منها الانتهازيون وما اكثرهم لتكوين ثروات وهى صيحة تحذير اطلقها قبل اصدار القانون لابد من الان من دراسة مهنية للفئات والمهن الجديدة المستحدثة مثل المثمن نحن نعمل مثمنين فى مكاتبنا ولكن هذه المهنة تحتاج معايير وتنظيم للمهنة وشهادات ومراقبة سلوكه وهناك عشرات المهن الاخرى مثل الاقتصاديين والسماسرة والمثمنين وغيرهم .

فرصة ذهبية لمصر ونحن نناقش هذا الموضوع ان نناقش الحلول الكلية .. المجتمع يجب ان نعطيه املا حقيقيا وأن يكون مع القانون ورقة خاصة لحل مشاكل الاسكان للفئات الاجتماعيه واذا كان لدى الحزب الوطنى ورقة لحل مشكلة الاسكان للفئات محدودة الدخل حتى لايؤدى القانون الى وجود احباط فى قاع المجتمع.

■ **امين حماد :** بالنسبة لما ذكره د. ميلاد حنا من ان القانون يصدر ثم تأتى اللائحة التنفيذية شئ مختلف هذا ماقلته اكثر من مرة فى مجلس الشعب ولعل الحكومة تتدارك ذلك مستقبلا والقانون يجب ان يكون هدفه الرئيسى الطبقة محدودة الدخل والطبقة المتوسطة وليس الاستثمار الفاخر لانه لو انحرف القانون عن مساره سيؤدى الى زيادة مشكلة الاسكان وبالنسبة لمحدودى الدخل يجب ان توجد لهم الآلية المناسبة لتملك وحدة سكنية واعتقد ان متوسط الدخل من الموظفين له دخل ثابت يمكن أن يعتمد عليه بالنسبة لسداد اقساط القرض وهناك ملاحظات على القانون والبيع باقساط موجود ، والدولة تقدم وحدات لمحدودى الدخل واسكان الشباب وجمعية المستقبل يباع على ٣٠ و٤٠ سنة وهو نظام موجود والاسكان الاقتصادى فى كل المحافظات موجود بدعم مباشر ويجب ان يستهدف القانون ايجاد آلية من آليات السوق لتشجيعهم على الحصول على شقق ثم ماذا عن شركات التمويل التى يستحدثها القانون فهل ستحصل تلك الشركات على تمويل من البنوك لاعادة اقراضها فان ذلك سيشكل عبئا على مشترى الشقة ويجب ان تتأكد انها من سوق المال وليس من البنوك والقانون بغرض اعطاء قرض لمن يرغب فى شراء شقة فهل سيحصل المستفيد على القرض اثناء قيام الشركة بعملية البناء .. حيث يمكن ان يحصل المستفيد على قرض اثناء التشغيل ويمكن الا يتم بناء العقار وهناك حالات عديدة لذلك ومتى سيبدأ تنفيذ القرض هل بعد الانتهاء من تسليم السكن ام اثناء التشغيل ايضا هناك صندوق سينشأ لضمان السداد فهل كل قانون يصدر سنصدر له صندوقا ثم صندوقا اخر لضمان السداد ام أن الصندوق مقترح لسداد مصاريف الجهة الادارية التى ستتولى الاشراف والمتابعة للقانون ايضا الفائدة يجب أن ينص القانون على أن تكون فائدة منخفضة لتشجيع متوسط الدخل والاقل على شراء شقة.

الموضوع الرئيسى :	السياحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	عالية المهدى
الموضوع الفرعى :	الرهن العقارى	رقم العـــــدد :	١٦٣٧
المصــــــدر :	مجلة الاهرام الاقتصادى	تاريخ الصـدور :	٢٠٠٠/٥/٢٢

■ **تساءل امين حماد**: المادة «٤» تنص على مزاولة نشاط الاقراض العقارى وفق المعايير التى تحددها اللائحة التنفيذية على ضوء الحالة العامة ما هى تلك المعايير فهل اذا وجدت ان الحالة العامة لاتستدعى الاقراض سنتوقف عن الاقراض وبالنسبة لمشترى الشقة لماذا نحرمه من تأجير تلك الشقة مفروشة او خالية طبقا للقوانين .. واخيرا أؤكد انه فى حالة عدم ضبط القانون ستنشأ ظاهرة جديدة مثل الظاهرة التى كانت موجودة ايام كانت البنك تمول شراء السيارات وهى ظاهرة «حرق الشقق» حيث يشترى شخص ما شقة بالقسط ثم يبيعها بنصف ثمنها او اكثر او اقل ويكون الهدف ليس السكن ولكن بيعها وحرقها مثل نظام السيارات والسلع وستكون مشكلة خطيرة جدا لذلك يجب الا نعطى قرضا الا للمستحق فعلا مثل الزواج الحديث او التوسع فى السكن لاسباب واضحة وقبل صرفه يجب ان نتأكد انه يحتاج للشقة للسكن وليس لبيعها «وحرقها» فى اليوم الثانى للحصول على سيولة واخيرا احب ان أؤكد ان احد اسباب الركود العقارى ومشاكله هو توجه رجال الصناعة الى الاستثمار العقارى يزاحمون المستثمرين فى المجال العقارى جريا وراء الربح .. فلم تفلح فى الصناعة وحدث ركود فى الاستثمار العقارى .

■ **د. عالية المهدى**: دور التامين إساسى وحيوى فى عملية الاقراض العقارى ولايتم اقراض عقارى فى الخارج الا بعد التامين على العقار الذى يحصل المشترى على وحدة منه من خلال قرض فما هى رؤية الاستاذ خيرى سليم رئيس هيئة لرقابة على التامين وما دور شركات التامين خلال المرحلة القادمة؟

■ **خيرى سليم**: هناك ثلاثة مواقع فى القانون تعرضت للتامين من خلال مانشر بالصحف فكانت من ضمن الجهات التى ستمنح قروضا شركات التامين وهو وضع طبيعى ان شركات التامين طول عمرها تعمل فى مجال الرهن العقارى ولابد ان نفرق بين الرهن بغرض الحصول على وحدة سكنية وبين رهن العقار للحصول على قرض لمشروع صناعى أو تجارى فى شركات التامين نتيجة لخلفية تاريخية ان البنوك كانت وجهة نظرها ان شركات التامين ليس لها أن تدخل فى عمليات ائتمان وتمويل

القروض العقارية وعلى ذلك توقفت شركات التامين ولم يعد لديها فى محفظة استثماراتها اكثر من ١٥ مليون جنيه اقل من نصف فى المائة من استثماراتها... والتامين هنا له دور مزدوج الاول فى تمويل القروض نفسها والثانى فى تقديم التغطية التامينية اللازمة لسداد القروض .. وعرفت ان شركات التامين حذفت من مشروع القانون كجهات مرخص لها بمنح القروض ولا أعرف السبب والجزئية الثانية انه جاء فى القانون انشاء صندوق لضمان حقوق المقرضين ويبدو انها فعلا اصبحت «موضة» فعندما اصدرنا قانون البنوك انشأنا صندوق حماية حقوق المودعين وعندما اصدرنا قانون التامين انشأنا صندوق حماية حملة الوثائق واعتقد اننا لن ننشئ تلك الصناديق فاذا كنا سنضع هذا النص فيجب ان يصدر لينفذ فنحن لم نستطع تنفيذه فى البنوك ولا فى التامين فيجب الا نضع حماية وهمية فى القانون للمقرضين يدخل على اساسها سوق الاقراض .إن هناك صندوقا سيدعمه فى حالة عدم سداد القروض

دور التامين الاساسى هنا وهو دور مهم هى عملية التغطية التامينية فى حالة التوقف عن السداد وهنا اذكر على ما سبقنى اليه الاستاذ امين حماد لعدم تكرار كارثة تمويل السيارات من البنوك التى كانت تطلب من طالب السيارة وثيقة تامين وكانت شركة التامين تعطى الوثيقة لمن يطلبها بدون التاكد من بياناته وعنوانه وعندما يتوقف عن سداد قيمة القرض ترجع البنوك على شركات التامين وتظهر مشكلة ان صاحب وثيقة التامين لايسدد اقساط وثيقة التامين حتى تقوم بدورها بدفع قيمة القرض ولاتستطيع البنوك استرداد اموالها التى مولت بها شراء السيارات .. ويجب ان نستفيد من تجربة تمويل السيارات فى عملية تمويل القروض العقارية فى الدول التى سبقتنا فى تلك المجالات التامين يتدخل ليس لسداد التوقف عن القرض نتيجة أن المقرض اوشركة الاقراض اعطت قرضا باكثر مما يجب او ان المقترض لايستحق الاقتراض فيتوقف عن السداد ولكن شركات التامين تتدخل فقط كما يحدث فى انجلترا فى حالات حدوث عجز او مرض أو بطالة وهى ظروف خارجة عن ارادة المقترض وهنا تكون التغطية التامينية لتلك القروض لها اهتمام خاص من اتحاد التامين الانجليزى ولها كود خاص بخلاف كود التامينات الاخرى ويطالب شركات التامين بوجود معايير خاصة للتغطية التامينية فهى مثلا لا تغطى من يتوقف عن السداد نتيجة للغش والتدليس ليحصل على قرض اكبر

من قدرته الائتمانية وهنا ادق جرس تحذير ان التامين لن يغطى سوق الاكتتاب فى تلك العمليات أو ان البنوك وشركات الاقراض تفرط فى عمليات الاقراض استنادا الى أن هناك تغطية تامينية نحن من جانبنا سنأخذ بالمعايير المعمول بها فى الاسواق العالمية بالشكل الذى يغطى الخطر الخارج عن ارادة المقترض مثل خطر المرض أو العجز أو الوفاة وكل ذلك يجب ان يؤخذ فى الاعتبار عند اعداد القانون لاننى قرأت نصا ما معناه يجب ان الشركة المقرضة تطلب من المقترض وثيقة تامين لتغطية سداد القرض ويجب الا نعطى لشركات الاقراض سند أن تهمل نتيجة لوجود شركة تامين وهنا اذا دفع دفع واذا لم يدفع فلا حرج كما يحدث فى البنوك فهى لا تهتم بالائتمان طالما قدم المقترض وثيقة تامين وحتى فى بعض الحالات بعض البنوك ولا احب ان اقول ذلك ولكنها تقول للعميل الذى يتوقف عن السداد احرق المخزن وشركات التامين ستدفع طالما انت لاتريد الدفع ونحن ندق هنا جرس انذار انه لابد ان تكون هناك معايير لمنح القروض ولايتم الاعتماد على شركات التامين فى السداد فى الحالات الناشئة عن سوء الاكتتاب ولكن الحالات الناشئة عن الاخطار الطبيعية غير المحسوبة والا ستجد اننا ننقل الخراب من شركات الاقراض الى شركات التامين وكلها مؤسسات مالية يجب الحفاظ عليها.

■ **المهندس فتح فوزى** تحدث حول دور القانون فى تحريك سوق العقارات فى مصر فقال : أن لغة الارقام تساعد على تشخيص المشكلة وبالتالى وضع العلاج .. فاذا تحدثنا عن العلاقة بين الدخل وتكلفة الوحدة السكنية نجد أن تكلفة المتر المربع فى الوحدة السكنية فى المتوسط بين ٧٠٠و٧٥٠ جنيها للمتر ولكى يباع لا يقل عن ٨٥٠-٩٠٠ جنيه للمتر واذا اخذنا نموذج وحدة مسطحها ٨٠ مترا تكون متوسط تكلفة الوحدة نحو ٧٠ الف جنيه بالمواصفات التى تقدمها الدولة لمحدودى الدخل فى المجتمعات الجديدة ولو أن المشترى دفع ٢٠٪ مقدم فى حدود ١٥ الف جنيه يتبقى ٥٥ الف جنيه فاذا قسمت على ٤ سنوات فانه على مشترى الوحدة ان يدفع نحو ٢٠ الف جنيه فى العام بواقع نحو ١٨٠٠ جنيه فى الشهر .. والفئة المتوسطة ليس لديها القدرة على دفع ١٨٠٠ جنيه شهريا ولكن يمكنها ان تدفع من ٤٠٠ الى ٥٠٠ جنيه فى الشهر لمدة ٣٠ عاما وفى تلك الحالة اذا كان هناك كما يقول المهندس حسين صبور ٦٦٠ الف حالة زواج حديث سنويا وبافتراض ان ١٥٪ منهم متوسط و٨٠٪ محدود الدخل و٥٪ فاخر والنسبة الاخيرة ليس لديها مشكلة ومحدودى الدخل ليس لديه القدرة ايضا على دفع ٥٠٠ جنيه شهريا لانها تفوق دخله الشهرى بالكامل فاذا نظرنا الى متوسطى الدخل وهم ١٥٪ يمثلون نحو ٩٠ الف حالة سنويا والقطاع الخاص على مدى السنوات السبع الماضية لم يبن ١٠٠ الف وحدة سكنية بما فيها المتوسط والفاخر وبذلك فان مايقال عن وجود عرض يزيد على الطلب مسألة اعلامية

الموضوع الرئيسى : السياحة والاسكان | اسم كاتب المقال : عالية المهدى
الموضوع الفرعى : الرهن العقارى | رقم العدد : ١٦٣٧
المصدر : مجلة الاهرام الاقتصادى | تاريخ الصدور : ٢٠٠٠/٥/٢٢

فقط ونتيجة للحصر الواقعى فان معدل البناء ٢٤ الف وحدة فى السنة فى القاهرة الكبرى مقابل طلب يصل الى ٩٠ الف وحدة فان الفجوة كبيرة وعلى فرض ان القانون سيؤثر فى شريحة المتوسط والفاخر فان اصدار القانون حتى لو استفادت منه تلك الشريحة فقط يعتبر ايجابيا.

وبالنسبة لحل مشكلة محدودى الدخل فانه على ضوء تكلفة الوحدة السكنية وعناصرها الارض والمبانى والمرافق والدولة تحل مشكلة السكان الشباب من خلال ان الوحدة مساحة ٦٠ مترا تتكلف ٤٨ الف جنيه وتحصل على الارض والمرافق مجانا فتكون تكلفة المتر مبان نحو ٥٠٠ جنيه اى أن التكلفة للوحدة ٣٠ الف جنيه تعطيها للشاب بنحو ٢٤ الف جنيه يدفع مقدم ٤ - ٥ الاف جنيه والباقى على ٤٠ سنة بفائدة مدعمة ٥٪ من بنك الاستثمار واتفق على ما قيل حول خفض نسبة الاقراض للاسكان الفاخر ورفع سعر الفائدة عليه الى ١٥٪ ولكن لكى نؤثر فى محدودى الدخل تكون الوحدة التى قيمتها اقل من ٣٠ الف جنيه يمكن ان يقترض راغب لشراء ٩٠٪ من قيمتها بفائدة ٤٪ ولكن لكى نصل الى انشاء ٣٠ الف وحدة يجب ان تستخدم منهجا اخر واعداد بديل لانشاء وحدات سكنية مسطحها ٣٠ مترا بدلا من السكن فى العشوائيات والمقابر وينتظر السكان ٢٠ سنة لحل مشكلاتهم ولماذا لانحلها فى عامين فقط بانشاء وحدات سكنيه «استديو» ٣٠ متر تكلفته فى حدود ٢٤ الف جنيه وتدعمه الدولة بفائدة ٥٪ بدلا من ١٥٪ وهنا شريحة كبيرة سوف تستفيد من تلك النوعية من الاسكان وعندما يزداد دخله ينقل من ٣٠ مترا الى ٦٠ مترا وهنا يجب ان ينص القانون على تحديد نسبة القرض من اجمالى ثمن الوحدة ونسبة الفائدة عليها لدعم المساحات الصغيرة ، وحول دور السمسار والمثمن فاننا درسنا ادوارهم فى الخارج واعددنا مذكرة لرئيس الوزراء د. عاطف عبيد من جمعية رجال الاعمال وارسلناها الى وزير الاقتصاد ودور السمسار فى الخارج ان يؤهل المشترى ويدرس قدرته على السداد ويجب الا نخشى وجود سماسرة غير اكفاء فى البداية ولكن مع الوقت سنجد ان المهنة تتطور تدريجيا بدلا من السمسار الذى يرتدى جلابيه ويجلس تحت الشمسية حاليا وكذلك بالنسبة للمثمن فان وضع معايير سوف تؤدى الى تنظيم المهنة ونستفيد من الخبراء الاجانب لتطوير تلك المهن .

■ **د. عالية المهدى :** الردود التى طرحها المهندس فتح الله فوزى لمواجهة مشكلة اسكان محدودى الدخل هى الاقرب للواقعية واخشى ان العمومية فى القانون قد تكون شيئا سلبيا فنحن لم نحدد اسعار الفائدة ويجب ان يكون سعر الفائدة متدرجا طبقا لمستوى الدخل واذا كان الهدف من عمومية القانون الا نكون متحيزين لطبقة فان التحيز لطبقة محدودى الدخل يجب ان يكون واضحا وان يكون واضحا نسبة القرض الى اجمالى قيمة العقار وذلك يرسخ العمومية فى القانون ولكن ايضا التدرج فى نسبة القرض ونسبة الفائدة وهى غير واضحة فى القانون واملنا أن يتضح ذلك اكثر فى اللائحة التنفيذية .

■ **د. زياد بهاء الدين :** سأكتفى بالتعليق على النقاط القانونية التى طرحها المشاركون فى الندوة .. وقبل ان اتعرض لنقط تفصيلية يجب ان نتفق على أن العمومية فى القانون مسألة ضرورية وهذا لا يعنى أن القانون غير مكلف بحل مشاكل معينة وهى مسألة مبدأ تشريعى وليست مسألة اقتصادية بمعنى ان كل قانون له نطاق وبعض الاقتراحات التى قيلت وجيهة واذا كان لم يؤخذ بها فى هذا القانون رغم وجاهتها فان السبب انه ليس مكانها والتشريع السليم ان كل موضوع يعالج فى مكانه وسأبدأ بشئ وهو موضوع التسجيل حيث ان القانون ينطبق على العقارات المسجلة فقط وبذلك نستبعد قدرا كبيرا جدا من العقارات ولكن لماذا لم يحل مشكلة التسجيل فى هذا القانون بالرغم من انها تعبر عن بعد اجتماعى مهم ذلك لانها مسألة اصول تشريع وان حل مشكلة التسجيل لاياتى فى قانون الاقراض العقارى وانما فى قانون الشهر العقارى فالقانون يجب ان يكون له نطاق يحترمه.

وبالنسبة لبعض الموضوعات التفصيلية فاننى اتفق أن بنود التامين تحتاج الى تصور اكثر وضوحا .. والقانون حتى يكون سليما يجب ان يخاطب مركزا قانونيا وهو المقترض ايا كان غنيا أو فقيرا كبيرا أو صغيرا لكن القانون لايستبعد تفضيل فئة على اخرى فهو لايستبعد أن تقوم جمعية اهلية بدعم اعضائها بشروط ويظل نطاق القانون توفير آلية قانونية لانستبعد ان يحدث اى تدخل فيما بعد من ناحية جمعيات اهلية أو نقابات أو صندوق دعم أو جهة اخرى فالقانون يخاطب آليه وليس فئة.

طبيعة شركات الاقراض او راسمالها فمشروع القانون يكتفى بتحديد انها شركة مساهمة ويحيل التفاصيل الى قانون الشركات وتؤسس براسمال مساهمين وليس براسمال بنك ما لم يكن البنك مساهما فيها ودور البنوك يظل خاضعا لرقابة البنك المركزى ويمكنه ان يتدخل ويسمح لبنك بان يضع راسمال فى شركة أولا يضع .

بالنسبة لموضوع الارض وبنائها فان القانون سينفذ على مراحل فى التطبيق المرحلة الاولى أن يشترى شخص شقة جاهزة وهى الحالة الاكثر الحاحا ولكن النص فى القانون واضح انه يجوز للوزير المختص ان يضيف انشطة للاقراض العقارى فى المستقبل فيمكن اضافة شراء شقق ادارية للمكاتب والعيادات أو مخازن للشركات بما فى ذلك الاقتراض للبناء على أرض مملوكة للمقترض وهى مرحلة مؤجلة فى النص الحالى .

الصندوق ليس مقصودا به مواجهة مصروفات الجهة الادارية ولكن الغرض منه تحقيق جزء من البعد الاجتماعى وهو التدخل لمساندة المقترض المتعثر اذا توافرت فيه شروط معينة وان كان يحتاج تفصيلا اكثر هل تناول الشروط ثمن العقار ومقدار ماسدده المقترض وحالته الاجتماعية وسبب التعثر فى السداد.

وفيما يتعلق بحق المقترض فى تأجير الوحدة فان التأجير ليس ممنوعا فى القانون ولكن الاصل فى القانون ان يتوجه الى حل المشكلة الاساسية لطالب المسكن وتأجير الوحدة جائز ولكن بموافقة المقترض لسببين اولا لان المقرض يهمه ان يعرف هل الساكن الجديد سيحافظ على الوحدة ام سيخربها حتى يضمن سداد باقى مستحقاته فى حالة تعثر المقترض عن السداد ، السبب الثانى ان القانون فى موضع اخر منه يقول ان المقترض فى حلة تعثر السداد وحدث عليه تنفيذ جبرى فانه فى حالة تأجير الوحدة لشخص اخر هل يعد حسن النية و [illegible] يظل فى الشقة ام لا .. لو وافقنا على بقائه فى الشقة سندمر ال [illegible] ويستطيع المقترض فى تلك الحالة أن يقترض لشراء شـ [illegible] الف جنيه ثم يقوم بتأجيرها لزوجته بثلاثة جنيهات فى [illegible] ويتوقف عن السداد ويكون الموقف ان المقترض يفقد ملكيـ [illegible] ولكن تظل مؤجرة للزوجة ، من ناحية ثانية اذا قلنا ان ا [illegible] يظل يكون غير عادل فاذا اشتريت شقة واريد تأجيرها بشر [illegible] تعبر عن السوق من حقه ان يستمر فى الشقة وكان الحل [illegible] هو التأجير بشرط موافقة المقرض على شروط التأجير [illegible] للبنك وقلت انك اشتريت شقة قسطها فى الشهر ٥٠٠ جـ [illegible] مستأجر سيوقع العقد بايجار شهرى ٨٠٠ جنيه سيضمـ [illegible] حالة طردى من الشقة لعدم سداد القسط ان الايجار الشـ [illegible] لسداد القسط.
■■

الموضوع الرئيسى :	السياحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	عبدالرحمن عقل
الموضوع الفرعى :	الرهن العقارى	رقم العـــــدد :	٤١٤٤٩
المصـــــدر :	الاهرام	تاريخ الصـــدور :	٢٠٠٠/٥/٣١

الناس والاقتصاد

قانون للائتمان العقارى لا للرهن العقارى(١)

الرهن العقارى مشروع قانون حيوى ومهم من الناحية الاقتصادية والقانونية، والدكتور نبيل مسعد استاذ ورئيس القسم المدنى بحقوق الاسكندرية متخصص فى هذا الفرع بالذات والمتعلق بالضمانات بصفة عامة والائتمان بصفة خاصة وهو ايضا حائز على جائزة الدولة التشجيعية فى هذا المجال، ومن ثم فإن رؤيته حول مشروع القانون والتى ارسلها الينا ينصت اليها .. ويقول فى رسالته ما يجب وضعه تحت سمع وبصر القائمين على هذا المشروع ..

ان الرهن العقارى قد ورد تنظيم تفصيلى له فى القانون المدنى تحت مسمى «الرهن الرسمى» والرهن الحيازى العقارى» بل اكثر من ذلك ان المشرع المصرى قد نظم حق الاختصاص الذى لايعدو ان يكون رهنا عقاريا، وان كان مصدره القضاء.

وانه يكفى للاستفادة على نطاق واسع من هذه الرهون فى مجال الاسكان وغيره الغاء الفقرة الثانية من المادة ١٠٣٣ من القانون المدنى، والتى تنص على ان «يقع باطلا رهن المال المستقبل» ثم وضع القواعد اللازمة لتنظيم هذه الحالة.

ان الرهن العقارى-ايا كان مسماه- ليس مقصودا فى ذاته ولذاته، وانما ليعمل على تحقيق هدف معين هو ضمان الوفاء بالتزام معين، بمعنى اخر انه لامجال للرهن العقارى على الاطلاق الا بصدد عملية ائتمانية معينة كوسيلة من وسائل الضمان فيها، فالرهن العقارى تابع للائتمان العقارى وليس العكس، ولذلك فان مجال الائتمان، العقارى اوسع وارحب من الرهن العقارى، وان هذا الاخير ليس الا وسيلة من وسائل الضمان تعمل فى قطاع الاسكان وغيره من القطاعات الاخرى.

إن الائتمان من الناحية القانونية قد يكون ائتمانا شخصيا او ائتمانا عينيا، وفى الائتمان الشخصى-وهو الاصل- يقنع الدائن بذمة مدينه ونشاطه الاقتصادى وسمعته الشخصية، علاوة على الحد الادنى من الحماية القانونية المقررة فى القانون المدنى لكل دائن، كالضمان العام والحق فى الحبس وغير ذلك، اما فى الائتمان العينى فان الدائن لايقنع بذلك، وانما يطلب علاوة على ذلك تخصيص مال او اموال معينة لمدينه للضمان وتقرير حق عينى عليها يعطى له الاولوية على الدائنين العاديين والدائنين التاليين له فى المرتبة فى الحصول على حقه من المقابل النقدى لهذا المال، او لهذه الاموال فى اى يد يكون، وهذا ما يحققه الرهن العقارى- اياكان مسماه- وغيره من التامينات العينية التقليدية.

غدا نستكمل

عبدالرحمن عقل

الموضوع الرئيسى : السياحة والاسكان — اسم كاتب المقال : عبدالرحمن عقل
الموضوع الفرعى : الرهن العقارى — رقم العـــدد : ٤١٤٥٠
المصـــدر : الاهرام — تاريخ الصدور : ٢٠٠٠/٦/١

الناس والاقتصاد

قانون للائتمان العقارى لا للرهن العقارى (٢)

نستكمل اليوم رؤية الدكتور نبيل مسعد استاذ ورئيس القسم المدنى بحقوق الاسكندرية حول مشروع قانون الرهن العقارى فيقول :

«انه يوجد خارج نطاق التامينات العينية التقليدية وسائل ضمان اخرى متعددة ومتنوعة للغاية وتعمل وفقا لآليات مختلفة تماما عن آلية هذه التامينات، ومن ذلك شرط الاحتفاظ بالملكية، التضامن بين المدينين، الشرط المانع من التصرف، الدعوى المباشرة، المقاصة، أو الانابة وحوالة الحق والايجار التمويلي والبيع الايجارى والايجار المقترن بوعد بالبيع والتصرف الائتمانى وغير ذلك مما يعرفه جيدا المتخصصون فى هذا المجال.

على ضوء ما تقدم نجد انه من حسن السياسة التشريعية ان ينظم الائتمان العقارى بوجه عام مع مراعاة التنظيمات القائمة لوسائل الضمان المختلفة فى هذا المجال وعلى الاخص ما يتعلق بتنظيم الرهن العقارى- اياكان مسماه- فى القانون المدنى، وكذلك قانون التاجير التمويلى.

كما يستحسن اعادة تنظيم شرط الاحتفاظ بالملكية على ضوء الاتجاهات الحديثة فى القانون الالمانى والقانون الفرنسي، وبالتالي اعادة النظر فى نص المادة ١/٤٣٠ من القانون المدنى، وكذلك اعادة تنظيم البيع الايجارى على ضوء التشريعات الحديثة في فرنسا وبالتالى اعادة النظر فى نص المادة ٤/٤٣٠ من القانون المدنى وكذلك تنظيم الايجار المقترن بوعد بالبيع لأهميتها فى مجال الاسكان بالذات ولخطورتها ايضا.

وفى نفس السياق يجب العمل على تنظيم الافلاس المدنى، والذى كان واردا فى مشروع التقنين المدنى الحالى منذ اكثر من خمسين عاما، لأنه سيهيىء مناخا صحيا للائتمان المدنى بوجه خاص والنشاط الاقتصادى بوج عام.

ولتكتمل حلقات هذه السياسة التشريعية الشاملة يجب ايضا التفكير جديا منذ الان فى تنظيم الائتمان فى مجال المنقول والاهتمام بتنظيم شرط الاحتفاظ بالملكية فى هذا المجال، وبصفة خاصة كفالة وسيلة شهر وعلانية لهذا الشرط حتى يمكن الاحتجاج به فى مواجهة الغير وبالتالى يحق للدائن ضمانا سهلا وقويا وفعالا.

وبذلك تتحقق الحماية للدائنين والمدينين على حد سواء وتشيع الثقة والاطمئنان لا فى مجال الاسكان فحسب، ولكن ايضا فى شتى المجالات».

عبدالرحمن عقل

